conseils des notaires

N°423 - Février 2013

Mensuel - 3,90 €

Dossier
FISCALITÉ
Vos impôts version 2013

PAGE 13

INVESTIR À LA CAMPAGNE

Immobilier, investissement viticole ou forestier, baux ruraux… Tout savoir pour mettre son patrimoine au vert

PAGE 23

DOSSIER

Notaires de France

ENTREPRISE
Les conséquences d'une interdiction de gérer

PAGE 37

FAMILLE
Aider ses parents ou ses grands-parents

PAGE 40

DÉCRYPTAGE
Votre taxe d'habitation

PAGE 46

ARCHIVES GÉNÉALOGIQUES

ANDRIVEAU

Jeanne Petitbourg née le 16/04/1948 à Pointe à Pitre (97), fille de Horace et Madeleine

RECHERCHE D'HÉRITIERS

EN FRANCE ET DANS LE MONDE

200 millions de fiches d'état civil

1830

BORDEAUX	05 56 44 63 63	LYON	04 78 37 87 64	POITIERS	05 49 88 88 75
CANNES	04 93 38 92 92	MARSEILLE	04 91 54 79 99	RENNES	02 99 78 39 78
CLERMONT-FD	04 73 27 09 49	MONTPELLIER	04 67 22 41 34	ROUEN	02 35 71 21 88
DIJON	03 80 30 84 85	NANCY	03 83 32 26 82	STRASBOURG	03 88 22 24 02
LILLE	03 20 53 31 25	NANTES	02 40 69 60 60	TOULOUSE	05 61 23 40 66
		PAU	05 59 92 86 69		

18 RUE DU CHERCHE-MIDI 75006 PARIS Tél 01 49 54 75 75 Fax 01 49 54 75 76

www.andriveau.fr

Loi de finances 2013 p. **13**

Baux ruraux p. **32**

Interdiction de gérer p. **37**

Procédures rapides p. **42**

SOMMAIRE

N° 423
Février 2013

ÉDITORIAL 5

EN BREF

Plus-values immobilières : la nouvelle donne 6

Fausse bonne idée
Cacher ou détruire le testament d'un proche 8

Combien ça coûte ?
La négociation immobilière notariale 10

FISCALITÉ

Fiscalité 2013 : une note salée pour les ménages 13

Le nouveau dispositif Duflot 15

Optimisation fiscale : fin de partie 18

Le crédit d'impôt pour la compétitivité 20

DOSSIER

Investir à la campagne

Acquérir une maison à la campagne 24

Investir dans un domaine viticole 26

Investir dans une forêt 28

Le statut protecteur des baux ruraux 30

Les cas de résiliation des baux ruraux 32

IMMOBILIER

Agrandir sa maison : la marche à suivre 35

ENTREPRISE

L'interdiction de gérer 37

FAMILLE

Les congés parentaux à la loupe 39

Aider ses parents ou ses grands-parents, une obligation légale 40

VOS DROITS

Injonction de payer : les procédures rapides pour agir en justice 42

ARGENT

Retour de la confiance sur les marchés financiers 44

TRAVAIL

L'inaptitude du salarié 45

DÉCRYPTAGE

La taxe d'habitation 46

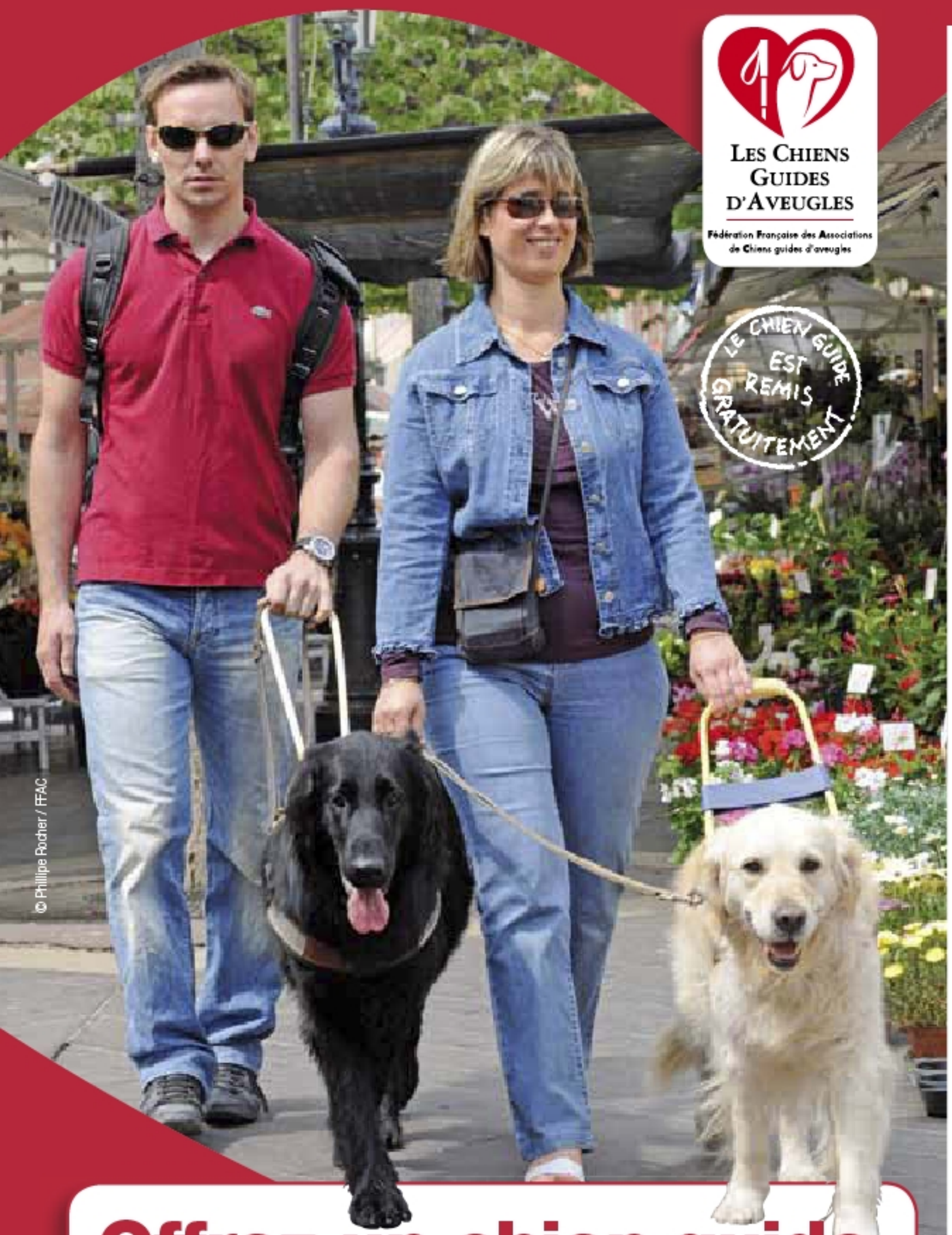
ARCHIVES

La touche de Goya 48

DES LIVRES ET DES MOTS

Notre sélection de février 50

OFFRE D'ABONNEMENT p. 34



© Phillipe Rocher / FFAC

LES CHIENS GUIDES D'AVEUGLES

Fédération Française des Associations de Chiens guides d'aveugles

LE CHIEN GUIDE EST REMIS GRATUITEMENT

Comme vous le voyez sur cette carte, le *Mouvement du chien guide d'aveugle* regroupe :

- ***10 Écoles de Chiens Guides d'Aveugles.***
- L'***Association Nationale des Maîtres de Chiens Guides d'Aveugles (ANMCGA)***, dont le rôle est de défendre les **droits** des personnes déficientes visuelles utilisatrices de chiens guides.
- Le ***Centre d'Élevage*** de Lezoux, en Auvergne, c'est là que naissent la plupart des chiots qui deviendront chiens guides.
- ***La Fédération Française des Associations de Chiens guides d'aveugles (FFAC)***, a pour mission d'**unir** le Mouvement, de **soutenir** le ***Centre d'Élevage***, de favoriser la **formation d'éducateurs** de chiens guides, d'**aider les *Écoles*** qui en ont besoin et de **promouvoir la cause du chien guide.**

Une grande chaîne de solidarité :

Depuis **1952**, date de la première remise d'un chien guide en France, plus de **4 500 équipes maîtres-chiens guides** ont été formées. **1 500** sont actuellement **en activité** dans nos villes et nos campagnes. C'est un travail **long, difficile** et **coûteux,** mais cela en vaut la peine. Pour chaque personne déficiente visuelle, c'est **l'autonomie**, la **liberté** et la **présence quotidienne et affectueuse d'un compagnon fidèle.**

Cependant, ce n'est pas assez. Dans notre pays, **65 000 personnes** souffrent de **cécité totale.** C'est pourquoi le **seul objectif** de notre Mouvement est de **remettre**, année après année, toujours **plus de chiens guides aux personnes déficientes visuelles qui les attendent.**

La générosité du public constitue notre unique ressource. Si **le chien guide est remis gratuitement,** c'est parce que les ***Écoles*** et ***Associations*** qui composent le ***Mouvement du chien guide d'aveugle*** n'agissent que grâce aux **dons** et **legs** qu'elles reçoivent, grâce à **vous !**

Offrez un chien guide en héritage

LEGS, DONATIONS & ASSURANCES-VIE,
exonérés de droits de succession,
en faveur des chiens guides d'aveugles.

D'avance, MERCI de nous aider à renforcer et à pérenniser cette œuvre.

Pour toute question sur la FFAC ou le traitement des dossiers :

Fédération Française des Associations de Chiens guides d'aveugles (FFAC),
71, rue de Bagnolet - 75020 PARIS.

Votre interlocutrice : **Sylvie Nicoleau,**
Responsable des Dons & Legs,
tél. : **01 44 64 89 84, s.nicoleau@chiensguides.fr**

Rendez-vous sur **www.chiensguides.fr**
ou retournez le ***Coupon-Contact*** ci-dessous

RECONNUE D'UTILITÉ PUBLIQUE
Décret du 26 Août 1981

Coupon-contact à retourner à Sylvie Nicoleau

FFAC, 71 rue de Bagnolet - 75020 PARIS - Tél. : 01 44 64 89 84

LES CHIENS GUIDES D'AVEUGLES

RECONNUE D'UTILITÉ PUBLIQUE

CDN022103

☐ **OUI, je désire en savoir plus pour aider Les Chiens Guides d'Aveugles.**

☐ Merci de m'adresser confidentiellement et sans engagement votre brochure d'informations sur les legs, donations et assurances-vie en faveur des Chiens Guides d'Aveugles.

☐ Je souhaite m'entretenir au téléphone avec une personne de votre Service Dons & Legs.

Veuillez me joindre entre .....H..... et ..... H.....

au numéro suivant : ⌊_⌋⌊_⌋⌊_⌋⌊_⌋⌊_⌋

Mes coordonnées :

Nom : ..... Prénom : .....

Adresse : .....

.....

Code postal : ⌊_⌋⌊_⌋⌊_⌋⌊_⌋⌊_⌋ Ville : .....

(Facultatif) Adresse e-mail : .....

N° 423 -Février 2013
Fondateur et conseiller : Jacques Bernard
Directeur de la publication :
Jean-Pierre Adéjès
Rédacteur en chef : Olivier Goussard
Conseiller de la rédaction :
Jean-François Pillebout
Rédactrice en chef adjointe :
Barbara Bénichou
Secrétaire de rédaction,
Responsable d'édition : Marie de Badereau
Journaliste : Florence Ganivet
Comité éditorial : Bertrand Basseville,
Éric Chaton, Ghislain Declercq,
Michel Giray, Jean-Pierre Kaplan,
Sylviane Plantelin, Thierry Thomas.
Avec la participation des Cridon
(Centres de recherche, d'information
et de documentation notariales)
Manager publicité :
Marie-Laure Clavel - 06 33 75 47 06
marie-laure.clavel@notaires.fr
Rédaction, administration :
44 rue du Général-Foy 75008 Paris
Tél. : 01 40 82 00 36
conseils@notaires.fr
Abonnement :
voir bulletin page 34 ou www.notaires.fr.
Service abonnements :
Conseils des notaires, BP 90006,
59718 Lille cedex 9
Tél. : 03 20 12 86 07
conseilsdesnotaires.abo@cba.fr
Prix unitaire : 3,90 €
Réalisation : A Conseil
Couverture : Photononstop
Imprimeries SIEP, rue des Peupliers,
ZA les Marchais, 77590 Bois-le-Roi
Mensuel édité par Publi.not, SASU
au capital de 837 000 €
Siège social : Les Logissons 13770 Venelles
Commission paritaire : 0210T86077
ISSN : 0296-8835
Dépôt légal : 10 juin 2010
Reproduction interdite.

Le supplément «Conseils aux collectivités territoriales» est joint à ce numéro pour les abonnés qui ont souscrit à cette offre.

PEFC
10-31-2351
Certifié PEFC
Ce produit est issu de forêts gérées durablement et de sources contrôlées.
pefc-france.org

ÉDITORIAL

Olivier Goussard
Notaire, rédacteur en chef

J-M Gourdon

Le Code civil au secours des finances locales

Les départements ont en France la charge des aides sociales, tout particulièrement au profit des personnes âgées. Les conseils généraux se trouvent de plus en plus confrontés à des difficultés pour financer ces actions. En effet, le montant des prestations est en augmentation constante du fait du vieillissement de la population et de la diminution des retraites.

Leurs recettes vont diminuer ou, au mieux, stagner. Il ne semble plus possible d'augmenter sensiblement les impôts locaux et, surtout, le ralentissement des mutations immobilières ainsi que la baisse des prix vont grever très rapidement les finances locales. Sur chaque mutation de biens immobiliers, le département touche une taxe de 3,80 % ; à titre d'exemple, sur une vente de 250 000 €, le département reçoit 9 500 €.

D'où la résurgence des dispositions de l'article 250 du Code civil qui instaure, pour les enfants mais également pour les gendres et les belles-filles, une obligation alimentaire au profit de leurs parents dans le besoin. La solidarité familiale va, de gré ou de force, revenir au premier plan.

Nos concitoyens sont pour la plupart attachés à ce principe de solidarité intergénérationnelle. Mais il faut savoir quels départements peuvent exercer des recours contre les enfants qui ne rempliraient pas cette obligation.

Notre magazine fait, dans ce numéro, le point sur cette obligation méconnue mais qui, nul n'en doute reviendra à la mode !

L'actu du mois

Plus-values immobilières : la nouvelle donne

D'une façon générale, les principes de l'impôt sur les plus-values immobilières en vigueur depuis le 1er février 2012 sont maintenus : les plus-values restent taxées à 19 %, les prélèvements sociaux sont maintenus à 15,5 % et l'exonération totale d'impôt sur les plus-values interviendra toujours au bout de trente ans, moyennant un abattement pour durée de détention applicable à partir de la sixième année.

En 2013, la grande nouveauté concerne les propriétaires réalisant des plus-values supérieures à 50 000 €, après application des abattements. En effet, dans cette hypothèse, une taxation supplémentaire comprise entre 2 % et 6 % s'appliquera.

À noter que la mesure qui prévoyait un abattement exceptionnel de 20 % sur les transactions effectuées en 2013, ainsi que celle portant sur la taxation des terrains à bâtir, ont été censurées par le Conseil constitutionnel. ■

Code général des impôts, article 1609 nonies G.

Fotolia

DIVORCE

Les pouvoirs du juge

Le juge du divorce peut ordonner la liquidation et le partage des intérêts patrimoniaux des époux. Il est compétent pour désigner un notaire à cet effet. Rappelant ce principe, la Cour de cassation vient de sanctionner une cour d'appel qui affirmait le contraire.

Cour de cassation, 1re chambre civile, 7 novembre 2012

→ Dans cette affaire, le notaire désigné devait intervenir en vue d'élaborer un projet de liquidation du régime matrimonial et de formation des lots à partager.

Prestation compensatoire et patrimoine immobilier

Une cour d'appel rejette la demande de prestation compensatoire d'un mari au motif que les époux ont des niveaux de revenus et de charges équivalents. Cet arrêt est cassé au motif que les juges n'ont pas mis la Cour de cassation en mesure d'exercer son contrôle. Après avoir constaté que la femme était propriétaire d'un bien immobilier en indivision, ils ont en effet omis d'expliquer en quoi cet élément était insignifiant quant à l'évaluation des conditions de vie respectives du couple.

Cour de cassation, 1re chambre civile, 7 novembre 2012

→ La Cour de cassation n'interdit pas aux juges d'ignorer tel ou tel élément du patrimoine d'un des conjoints… mais ils doivent s'en expliquer.

Résidence alternée et partage des allocations

Les parents séparés ou divorcés dont les enfants vivent en résidence alternée (alternativement chez l'un puis chez l'autre) peuvent, s'ils le souhaitent, demander à se répartir le montant des allocations familiales qui leur est versé. En revanche, ils ne peuvent se partager les autres prestations familiales, et notamment la prestation d'accueil du jeune enfant (Paje). Celle-ci nécessite le rattachement administratif de l'enfant à l'un ou l'autre de ses parents, qui est alors désigné comme seul allocataire (et ce, indépendamment du lieu de résidence du jeune).

Réponse ministérielle n° 23646, JO du Sénat du 11 octobre 2012

→ À la différence des allocations familiales, le calcul des autres prestations familiales prend en compte les revenus du foyer. Une division par deux de leur montant aurait donc peu de sens, selon le gouvernement.

FAMILLE

Responsabilité civile des parents divorcés

Les père et mère sont solidairement responsables des dommages causés par leur enfant mineur. Toutefois, en cas de divorce, cette responsabilité incombe au seul parent chez qui l'enfant réside de manière habituelle. L'autre parent n'engage sa responsabilité qu'en cas de faute. Peu importe le fait qu'il exerce conjointement l'autorité parentale.

Cour de cassation, chambre criminelle, 6 novembre 2012

→ Un mineur de 13 ans avait provoqué l'incendie et la destruction totale d'un gymnase. Le montant du préjudice subi par la commune s'élevait à près de 4 millions d'euros.

Fotolia

TRAVAIL

Chômage partiel

Une circulaire vient de préciser les conditions dans lesquelles est rétablie l'autorisation préalable à la mise en chômage partiel. Le processus est le suivant.

- Consultés, les représentants du personnel sont appelés à émettre un avis préalable ; à défaut, les salariés sont informés directement.
- Une demande d'autorisation adressée à l'Unité territoriale (anciennement DDTEFP) précise les motifs du recours au chômage partiel, la période prévisible, le nombre de salariés, la durée de travail habituelle.
- Accusé de réception ; à défaut d'une réponse dans les 15 jours, il y a acceptation tacite de la demande.

Circulaire de la DGEFP du 21 novembre 2012

→ À la fin de chaque mois, ou annuellement, en cas de modulation, l'employeur doit adresser une demande d'indemnisation à l'Unité territoriale.

ENFANT

Suppression des autorisations de sortie du territoire

Depuis le 1er janvier, les autorisations de sortie de territoires, qui permettaient à un enfant mineur de voyager à l'étranger sans être accompagné de ses parents, ont été supprimées. Désormais, l'enfant doit être muni de son passeport en cours de validité ou de sa carte nationale d'identité (pour les pays de l'Union européenne par exemple).

Fotolia

Circulaire du 20 novembre 2012

→ Attention, si l'enfant voyage avec un seul de ses parents, certains pays (comme le Maroc ou l'Algérie) peuvent réclamer la preuve que l'autre parent autorise ce voyage.

Autorité parentale conjointe : déclaration simplifiée

La déclaration conjointe en vue d'un exercice commun de l'autorité parentale s'effectue désormais par courrier. Elle doit être adressée par lettre recommandée en trois exemplaires au greffier en chef du tribunal de grande instance du lieu où demeure l'enfant (ou remise en main propre). Les parents ne doivent pas omettre de joindre certaines pièces, notamment la copie intégrale de leur acte de naissance, et celle de l'enfant.

Décret n° 2012-1443 du 24 décembre 2012

→ Cette déclaration est utile lorsque les parents ne sont pas mariés et que le lien de filiation paternel a été établi plus d'un an après le lien de filiation maternel, par exemple.

PROTECTION DES MAJEURS

Choix du curateur

Le juge, lorsqu'il désigne un curateur, doit faire prévaloir les intérêts de la personne placée sous curatelle. Il est censé prendre en considération sa volonté et privilégier, chaque fois que cela est possible, la nomination d'un membre de sa famille. À défaut, il ne donne pas de base légale à sa décision.

Cour de cassation, 1re chambre civile, 5 décembre 2012

→ En l'espèce, la cour d'appel avait désigné un mandataire judiciaire alors que la personne à protéger souhaitait que la curatelle soit confiée à sa nièce.

SÉCURITÉ ROUTIÈRE

Pas de gilet réfléchissant pour les motards

Les conducteurs (ou passagers) de deux roues n'auront finalement pas à porter de gilet rétroréfléchissant. Le texte imposant le port de cet équipement a été supprimé.

Arrêté du 18 décembre 2012

→ En revanche, la proposition d'un port de gilet airbag (qui se gonfle en cas de choc) pourrait être présentée au Conseil national de la sécurité routière.

FISCALITÉ

Reconduction du dispositif Censi-Bouvard

Le dispositif Censi-Bouvard devait prendre fin le 31 décembre 2012, il est prolongé jusqu'en 2016. Ainsi, les investissements dans les résidences avec services (pour personnes âgées, adultes handicapés, étudiants, etc.) destinés à la location meublée continuent à bénéficier d'une réduction d'impôt, calculée en fonction du prix de revient du logement, retenu dans la limite d'un montant de 300 000 €.

Loi de Finances pour 2013 n° 2012-1509 du 29 décembre 2012

→ Pour les investissements réalisés depuis le 1er janvier 2012 et jusqu'au 31 décembre 2016, le taux de réduction d'impôt est de 11 %.

Agenda

SALON DES ENTREPRENEURS À PARIS

PALAIS DES CONGRÈS
(400 exposants)
Consultations notariales sur le stand « Notaires de France »
Du 6 au 7 février 2013

SALON DE L'IMMOBILIER DE LA CHARENTE-MARITIME À LA ROCHELLE

ESPACE ENCAN
(100 exposants)
Du 8 au 10 février 2013

CONSTRUIRE & VIVRE SA MAISON À TOURS

PARC DES EXPOSITIONS
(130 exposants)
Du 8 au 10 février 2013

SALON MAISON PASSION À VILLEFRANCHE-SUR-SAÔNE

PARC DES EXPOSITIONS
(160 exposants)
Du 8 au 11 février 2013

DESTINATION HABITAT À ANNEMASSE

CENTRE VILLE
(97 exposants)
Du 15 au 17 février 2013

PROJET HABITAT À BORDEAUX

HANGAR 14
(110 exposants)
Du 22 au 24 février 2013

SALON HABITAT & ENVIRONNEMENT AU TOUQUET

PALAIS DES CONGRÈS
(100 exposants)
Du 22 au 24 février 2013

SALON INTERNATIONAL DE L'AGRICULTURE À PARIS

PARIS EXPO PORTE DE VERSAILLES
(plus de 1 000 exposants)
Du 23 février au 3 mars 2013

Les notaires seront présents et proposeront des consultations gratuites :
hall 4, allée B, stand n°058

SALON DE L'HABITAT & DE L'IMMOBILIER À SAINT-RAPHAEL

PALAIS DES CONGRÈS
(120 exposants)
Du 1er au 4 mars 2013

Fausse bonne idée !

Cacher ou détruire le testament d'un proche

Respecter les dernières volontés de ses proches ne se discute pas. Toute démarche ou manœuvre qui tenterait de les contourner se retournera forcément un jour ou l'autre contre l'instigateur.

Chacun est libre, dans la limite du droit des héritiers réservataires, d'attribuer une part plus ou moins importante de son patrimoine à ses proches. Une liberté qui peut susciter des jalousies. Certains peuvent alors être tentés de dissimuler un testament qui leur est peu favorable. Un mauvais calcul à tous les niveaux. En effet, d'autres personnes que le défunt peuvent avoir connaissance de l'existence d'un testament. De même, il n'est pas rare que les testateurs rédigent leur document en plusieurs exemplaires. Par conséquent, la vérité peut resurgir à tout moment avec son lot de conséquences dommageables.

GettyImages

Les conséquences sur la succession

Si le testament est découvert alors que la succession est en cours de règlement voire déjà réglée, cela implique qu'il faut recommencer la succession au départ. Le partage peut être mis en cause, ce qui peut poser d'importantes difficultés si les sommes attribuées ont déjà été dépensées. Le plus souvent, le notaire recherchera une transaction amiable entre les différentes parties, afin par exemple que celui qui a dissimulé le document concède une partie de son lot aux autres héritiers.

La condamnation pénale

En plus des complications successorales et des inévitables tensions familiales, le fait de dissimuler un testament constitue un acte pénalement condamnable pour lequel le coupable peut être tenu de verser des dommages et intérêts.

L'importance de faire enregistrer son testament

Le meilleur moyen d'éviter de ce type de situation est de faire enregistrer son testament par le notaire. La démarche est simple, rapide et peu coûteuse et offre une garantie de sécurité incontestable. Lors de l'ouverture de la succession, le notaire qui en sera chargé interrogera le Fichier central des dispositions de dernières volontés. Il saura ainsi s'il existe un testament et chez quel notaire le document est conservé. Il s'adresse ensuite à son confrère pour récupérer le document et le porter à la connaissance de l'ensemble des héritiers. ■

Barbara Bénichou

Précision • Dans la rubrique *Fausse bonne idée* de notre numéro de janvier, il est indiqué par erreur que le voisin peut couper les branches qui dépassent sur sa propriété ; or il peut simplement contraindre son voisin à les couper *(Code civil, article 673).*

SUCCESSION

Corse : fin de l'exonération des droits de succession

Le Conseil constitutionnel a refusé de prolonger le système permettant aux Corses de ne pas payer d'impôts sur les héritages fonciers. Pour pouvoir jouir de leur héritage immobilier situé sur l'île, les héritiers doivent donc, depuis le 1er janvier, s'acquitter des droits de succession.

Conseil constitutionnel, décision n° 2012-662 DC du 29 décembre 2012

→ Cette décision met fin à un avantage fiscal vieux de plus de deux siècles.

Fotolia

Renonciation à une succession : recours d'un créancier

Suite au décès de leur mère, l'un des trois enfants renonce à la succession. Un de ses créanciers saisit la justice pour être autorisé à accepter la succession en ses lieux et place. Refus de la Cour de cassation : pour obtenir une telle autorisation, le créancier doit établir l'insolvabilité, au moins apparente, de son débiteur, à la date de la renonciation à la succession.

Cour de cassation, 1re chambre civile, 19 décembre 2012

→ En l'espèce, le créancier avait seulement soutenu qu'il avait subi un préjudice dû à l'appauvrissement de son débiteur.

PLACEMENT

Livret A : un nouveau plafond

Depuis le 1er janvier, le plafond du Livret A est porté à 22 950 €. Ce plafond avait déjà été revalorisé de 25 % le 1er octobre dernier, pour être fixé à 19 125 €.

Décret n° 2012-1445 du 24 décembre 2012

→ Le nouveau taux de rémunération du Livret A est fixé à 1,75 % à compter du 1er février.

IMMOBILIER

Taux d'usure 2013

Pour protéger les consommateurs désireux d'emprunter de l'argent, la Banque de France se charge de définir un taux de l'usure, c'est-à-dire un taux effectif global (TEG) maximal auquel un prêt peut être accordé. Tout établissement financier dépassant cette limite s'expose à des poursuites judiciaires.

Catégorie de prêts	Seuil de l'usure applicable à compter du 1er janvier 2013
Prêts immobiliers à taux fixe	5,72 %
Prêts immobiliers à taux variable	5,37 %
Prêts-relais	5,79 %

Avis du 26 décembre 2012 relatif à l'application des articles L 313-3 du Code de la consommation et L 313-5-1 du Code monétaire et financier.

Renforcement de la responsabilité des constructeurs

Une société fait construire un immeuble de haut standing puis procède à sa vente. Mécontents des résultats de l'isolation phonique, les acheteurs engagent sa responsabilité. Cherchant à faire jouer la garantie décennale, la société se retourne contre le constructeur de l'immeuble. La Cour de cassation lui donne raison : une mauvaise isolation phonique, bien que conforme aux normes réglementaires, peut rendre un immeuble impropre à sa destination, dès lors qu'il est présenté comme un bien d'exception… Et entraîner, de ce fait, la responsabilité décennale du constructeur.

Cour de cassation, 3e chambre civile, 10 octobre 2012

→ La conformité aux normes, si elle est nécessaire, ne permet pas toujours au constructeur d'échapper à sa responsabilité.

LOGEMENT

Bailleurs en indivision et résiliation de bail

Onze indivisaires sont propriétaires d'une maison qu'ils louent. Dix d'entre eux assignent les locataires en résiliation de bail pour défaut de paiement. Leur action est déclarée recevable par les juges aux motifs qu'ils ont obtenu l'autorisation d'agir du président du tribunal de grande instance (par ordonnance sur requête). La Cour de cassation s'y oppose : l'autorisation d'agir en dépit de l'accord du onzième indivisaire ne peut être accordée dans de telles circonstances.

Cour de cassation, 3e chambre civile, 28 novembre 2012

→ Les juges auraient dû rechercher si l'opposition du onzième indivisaire mettait en péril l'intérêt commun de l'indivision.

Durcissement de la taxe sur les logements vacants

La taxe sur les logements vacants s'applique désormais aux agglomérations de plus de 50 000 habitants (contre 200 000 auparavant) dans lesquelles il existe un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logement. Elle touche au 1er janvier de l'année d'imposition les logements vacants depuis au moins un an (contre deux ans avant) et détenus par le même propriétaire. À noter que le logement est dit vacant si la durée d'occupation est inférieure à 90 jours consécutifs (contre 30 jours avant). Enfin, le taux d'imposition reste fixé à 12,5 % de la valeur cadastrale la première année d'imposition mais passe à 25 % à compter de la seconde.

Fotolia

Loi de finances pour 2013 n° 2012-1509 du 29 décembre 2012

→ Les logements proposés à la location ou à la vente au prix du marché et qui ne trouvent pas preneur ne sont pas assujettis à la taxe.

PLUS-VALUES

Résidence principale et plus-value : il faut être diligent !

La vente de la résidence principale n'est pas soumise à l'impôt de plus-value. Un bien immobilier ne perd pas la qualité de résidence principale si le propriétaire libère les lieux avant la date de sa vente, dès lors qu'il demeure inoccupé pendant un délai normal. La cour administrative d'appel de Douai a jugé que le propriétaire doit accomplir les diligences nécessaires, compte tenu des motifs de la cession, des caractéristiques du bien et du contexte économique et réglementaire local, pour mener à bien la vente dans les meilleurs délais. Dans cette affaire, un couple avait vendu son ancienne résidence principale 23 mois après son départ, avec une forte décote. Pour justifier des diligences accomplies pour vendre, il s'est borné à produire deux mandats de vente confiés à des agences immobilières. Aucune baisse du prix n'avait été proposée pendant cette période.

CAA Douai, 22 novembre 2012

→ La cour a considéré que ces diligences n'étaient pas suffisantes et que le bien vendu ne constituait plus la résidence principale du couple.

Fotolia

JUSTICE

Prolongation temporaire des juges de proximité

Les juridictions de proximité devaient être supprimées à compter du 1er janvier 2013. Cette suppression est reportée au 1er janvier 2015. Par conséquent, les juges de proximité restent, jusqu'à cette date, compétents pour juger les litiges civils de la vie courante dont l'enjeu n'excède pas 4 000 € (livraison non conforme, travaux mal exécutés, conflit de voisinage, action en paiement d'une dette, etc.).

Loi 2012-1441 du 24 décembre 2012

→ Les juges de proximité conservent également leur compétence en matière pénale pour les contraventions des quatre premières classes.

Combien ça coûte ?
Les actes de l'immobilier

La négociation immobilière notariale

Certaines études de notaire disposent d'un service de négociation immobilière destiné, en vue de la rédaction d'un contrat, à mettre en rapport un vendeur et un acquéreur.

Lors du règlement d'une succession, d'un divorce ou lors d'un déménagement lié à l'activité professionnelle, le propriétaire d'un bien immobilier peut en confier la vente à son notaire. L'objectif étant de réaliser la vente au meilleur prix, les vendeurs ont le choix entre le réseau des agents immobiliers, les annonces de particulier à particulier et la négociation immobilière notariale. Chaque mode de mise en vente a ses avantages et ses inconvénients. Faire appel à son notaire peut constituer une solution intéressante. Par tradition, la négociation immobilière notariale s'exerce plus dans certaines régions que d'autres. Les notaires disposent de logiciels de négociation, de journaux spécialisés, ainsi que de sites Internet permettant au public d'avoir connaissance des biens à vendre.

Fotolia

Quel est le rôle du notaire ?

Dans l'exercice de ses activités de négociation, le notaire doit faire preuve d'indépendance, de loyauté, d'impartialité et d'objectivité. Lors des premiers entretiens, il lui appartiendra de vérifier le titre de propriété, la capacité du vendeur et de donner à ce dernier toutes les explications sur les délais, le coût, ainsi que les conséquences fiscales de la vente. Si le client donne un avis positif, il y aura bien entendu la signature d'un mandat de vente. Le dossier sera constitué avec le descriptif du bien, les éventuelles servitudes, le texte de l'annonce et les photos, le tout pour une diffusion au sein de l'étude, dans la presse écrite et sur les sites Internet. L'organisation des visites se fera avec le service immobilier de l'étude et lorsque l'acquéreur potentiel sera définitivement trouvé, il y aura lieu de préparer tous les documents nécessaires à la rédaction de la promesse de vente.

Cas pratique

Dans le cadre de la succession de leur père, trois enfants ont décidé de ne pas conserver la maison de famille. Ils souhaitent, après en avoir fait déterminer le prix, confier le processus de la vente à une agence immobilière et à leur notaire au prix de 300 000 €. Chacun des deux leur fera signer un mandat non exclusif. Ayant organisé la publicité et les visites, le service immobilier de l'étude notariale a trouvé un acquéreur qui s'est montré définitivement intéressé ; un accord a été pris avec les vendeurs sur un prix de 280 000 €. La promesse de vente ayant été signée et le prêt de l'acquéreur accordé, la vente a pu être régularisée dans les meilleurs délais. Lors de la signature de la vente, le notaire qui a mis en relation les vendeurs et l'acquéreur a droit à un honoraire de négociation dont le montant est fixé par le décret établissant le tarif des notaires. Cette rémunération est de 5 % HT entre 0 et 45 735 € et de 2,5 % au-dessus. Donc, sur la somme de 280 000 €, le montant hors taxes sera de 8 143 €. ■

Olivier Goussard

Dans le prochain numéro : le prêt hypothécaire

FISCALITÉ

Plafonnement global des niches fiscales

Le plafond global des niches fiscales est abaissé. Il est ramené à 10 000 € par an et par foyer fiscal pour 2013 (contre 18 000 €, plus 4 % du revenu imposable en 2012). Deux dispositifs (Sofica et outre-mer) échappent pour partie à ce coup de rabot et bénéficient d'un plafond global majoré à 18 000 €.

Loi de finances pour 2013 n° 2012-1509 du 29 décembre 2012

→ La réduction d'impôt Malraux accordée en contrepartie de la restauration complète d'un immeuble n'est, quant à elle, pas touchée par ce dispositif.

Impôt à forfait suisse : fin de la tolérance fiscale

La convention fiscale franco-suisse du 9 septembre 1966 définit la qualité de résident d'un État afin de déterminer l'État susceptible d'imposer les revenus. Est notamment considérée comme « résident d'un État contractant » une personne assujettie à l'impôt dans cet État, à raison de son domicile ou de sa résidence. Cependant, les personnes physiques ne sont pas considérées comme résidents d'un État lorsqu'elles n'y sont imposables que sur une base forfaitaire déterminée d'après la valeur locative de la ou les résidences qu'elle possède dans le pays. Sous certaines conditions, l'administration admettait néanmoins qu'une personne assujettie à l'impôt à forfait en Suisse ait la qualité de résidente de Suisse. Cette tolérance n'a pas été reprise dans la base Bofip de l'administration mise en ligne depuis le 12 septembre 2012. Elle n'est plus applicable pour les revenus perçus à compter de l'année 2013.

Base Bofip : www.impots.gouv.fr

→ Cette tolérance permettait à des contribuables avisés de limiter leur imposition en France.

Disparition

*La rédaction a appris avec tristesse le décès de **Stéphane Corone**, qui a collaboré de longues années à « Conseils des notaires ».*

Que sa famille soit assurée de toute notre sympathie.

PARTICULIER EMPLOYEUR

Fin de la déclaration au forfait

Depuis le 1er janvier, tous les employeurs sont tenus de déclarer leur salarié à domicile « au réel », c'est-à-dire sur la base du salaire réellement versé. Auparavant, ils pouvaient opter pour une déclaration au forfait ; les cotisations sociales étaient ainsi calculées et payées sur la base du Smic, indépendamment du salaire versé. Grâce à ces cotisations supplémentaires, les employés vont profiter de prestations sociales plus importantes (retraite, chômage, indemnités journalières). Leur salaire net sera néanmoins moins élevé (les cotisations salariales étant également calculées sur le salaire réel).

Loi n° 2012-1404 de financement de la Sécurité sociale pour 2013 du 17 décembre 2012

→ En 2010, un tiers des employeurs avaient opté pour une déclaration au forfait.

Nouvelle déduction forfaitaire

Pour alléger l'impact de la fin de la déclaration au forfait, une déduction forfaitaire est accordée aux employeurs sur la cotisation patronale d'assurance-maladie, maternité, invalidité et décès. Elle s'élève à 0,75 € par heure effectuée depuis le 1er janvier. Les employeurs qui déclaraient déjà leur salarié au réel y gagnent puisqu'ils profitent de cette nouvelle déduction forfaitaire.

Décret n° 2012-1565 du 31 décembre 2012

Fotolia

→ À l'inverse, la facture est plus salée pour ceux qui rémunéraient leur salarié bien au-dessus du Smic et qui avaient opté pour la déclaration au forfait : l'allégement n'est pas suffisant pour compenser la hausse.

DROITS SOCIAUX

Ouverture du congé paternité à tous les couples

Le congé de paternité n'est plus réservé aux seuls pères. Désormais, la personne qui vit maritalement avec la mère, quels que soient son sexe et son lien de filiation avec l'enfant, peut demander à bénéficier de ce congé, rebaptisé « congé de paternité et d'accueil de l'enfant ». Cette mesure tient compte de l'évolution des modèles familiaux et, notamment, de la situation des couples de femmes homosexuelles.

Loi n° 2012-1404 de financement de la Sécurité sociale pour 2013 du 17 décembre 2012

→ Le bénéficiaire a droit à un congé de onze jours consécutifs (dix-huit jours en cas de naissances multiples) pendant lequel il perçoit des indemnités journalières de la Sécurité sociale.

Baromètre

Prix à la consommation - Insee

Ensemble des ménages

novembre 2012 124,05
octobre 2012 124,81
novembre 2011 123
Hors tabac, base 100 en 1998

Ménages urbains

novembre 2012 124,04
octobre 2012 124,61
novembre 2011 122,86
Hors tabac, base 100 en 1998

Indice de référence des loyers (variation annuelle)

4e trim. 2012 .....123,97 (+1,88 %)
3e trim. 2012 .... 123,55 (+2,15 %)
2e trim. 2012 .... 122,96 (+2,20 %)
1er trim. 2012 .... 122,37 (+2,24 %)
4e trim. 2011 .... 121,68 (+2,11 %)

Coût de la construction - Insee (variation annuelle)

3e trim. 2012 .....1 648 (+1,48 %)
2e trim. 2012 .....1 666 (+4,58 %)
1er trim. 2012 .....1 617 (+4,05 %)
4e trim. 2011 .....1 638 (+6,85 %)
3e trim. 2011 .....1 624 (+6,84 %)

Indice des loyers commerciaux (variation annuelle)

3e trim. 2012.....108,17 (+2,72 %)
2e trim. 2012.....107,65 (+3,07 %)
Base 100 au 1er trim. 2008

BT 01

septembre 2012 875,3
août 2012 877,2
juillet 2012 875,1

> Taux d'intérêt légal 2012 : 0,71 %
> Taux d'intérêt 2012 pour paiement fractionné ou différé des droits d'enregistrement : 0,70 %
> Smic horaire brut au 1er janvier 2013 : 9,43 €

Ce geste d'amour peut changer sa vie,
votre générosité aussi

FONDATION MVE

LEGS & ASSURANCES-VIE

Reconnue d'utilité publique

Damien, 7 ans, et ses deux petites sœurs ont été séparés de leurs parents pour des raisons familiales graves. La **Fondation Mouvement pour les Villages d'Enfants** les a accueillis, tous les trois, dans la même maison afin qu'ils **grandissent ensemble,** accompagnés par une éducatrice familiale, dans la durée et la stabilité. Plus de 700 frères et sœurs s'acheminent ainsi, jour après jour, vers leur autonomie dans nos Villages et Foyers.

© Fotolia

Léguer à la Fondation MVE, c'est permettre d'accueillir et de protéger encore plus d'enfants en danger en France.

Véronique Imbault répond à vos questions sur les legs et assurances-vie

01 53 89 12 44 I veronique.imbault@lesvillagesdenfants.com

Fondation MVE I 28, rue de Lisbonne 75008 Paris I www.lesvillagesdenfants.com

Pour des raisons de confidentialité, nous avons changé le nom et la photo de l'enfant présenté dans cette annonce

Lois de finances

Une note salée pour les ménages en 2013

Les lois de finances votées en fin d'année 2012 accroissent la pression fiscale sur les particuliers. Décryptage.

C'est un réel tour de vis qui attend les contribuables cette année, à commencer par l'impôt sur le revenu, qui est nettement alourdi *(lois de finances pour 2013 et collectif budgétaire pour 2012)*.

GettyImages

L'impôt sur le revenu

Création d'une tranche à 45 % et gel du barème

À compter de l'imposition des revenus encaissés en 2012, une nouvelle tranche d'imposition au taux de 45 % s'appliquera à la fraction de revenus supérieure à 150 000 €. Les autres tranches du barème d'imposition ne sont pas revalorisées. Le barème est donc identique à celui appliqué pour l'imposition des revenus perçus en 2011.

Nouvel abaissement du plafond des niches fiscales

L'avantage en impôt résultant de certaines déductions, réductions et crédits d'impôts (hors Outre-mer, Sofica et Malraux) dont peut bénéficier un contribuable au titre d'une même année est désormais limité à 10 000 € (au lieu de 18 000 € + 4 % du revenu imposable).

Baisse des déductions pour frais professionnels

À compter de l'imposition des revenus de 2012, le plafond de la déduction forfaitaire de 10 % pour frais professionnels est abaissé à 12 000 € (au lieu de 14 157 €). La puissance fiscal e maximale prise en compte pour l'application du barème forfaitaire d'évaluation des frais de voiture est plafonnée à 7 CV (13 CV actuellement). En cas d'option pour les frais réels de déplacement, ceux-ci ne pourront excéder le montant résultant de l'application de la tranche maximum (7 CV).

Généralisation de la taxation selon le barème

Les dividendes et les produits de placement à revenu fixe sont désormais imposés au barème progressif de l'IR.
Le prélèvement optionnel libératoire (au taux de 21 %) est supprimé et les dividendes et revenus assimilés, ainsi que les produits de placement à revenu fixe versés à compter du 1er janvier 2012, sont obligatoirement soumis au barème progressif de l'IR. Parallèlement, un prélèvement à la source obligatoire (au taux de 21 % sur les dividendes et de 24 % sur les autres produits) est instauré sur les revenus perçus à compter du 1er janvier 2013. Ce prélèvement imputable sur l'impôt dû l'année suivante est restituable en cas d'excédent. Les contribuables modestes peuvent demander à être dispensés du prélèvement sur les dividendes si leur revenu de l'année N-2 est inférieur à 50 000 € ou 75 000 € (selon que le contribuable est seul ou en couple soumis à imposition commune), le revenu de référence étant respectivement de 25 000 € ou 50 000 € pour l'imposition des produits de placement. L'abattement fixe de 1 525 € ou 3 050 € sur les dividendes est supprimé à compter du 1er janvier 2013, celui de 40 % est en revanche maintenu.
Par exception, les produits de placement n'excédant pas 2 000 € par foyer fiscal et par an peuvent, sur option, être soumis à un prélèvement forfaitaire de 24 % libératoire de l'impôt sur le revenu.

La « barèmisation » des plus-values sur cession de valeurs mobilières

Depuis le 1er janvier 2013, les gains nets de cession de valeurs mobilières et de droits sociaux réalisés par les particuliers sont soumis au barème progressif de l'impôt >>>

sur le revenu. Les plus-values mobilières réalisées en 2012 demeurent imposables au taux forfaitaire de 24 % (39,5 % avec prélèvements sociaux). Un mécanisme d'abattement est mis en place en fonction de la durée de détention des droits cédés : 20 % entre deux ans et quatre ans de détention, 30 % entre quatre ans et six ans, 40 % à partir de six ans.
En outre, les conditions d'octroi du dispositif de report d'imposition de la plus-value en cas de réinvestissement au capital d'une autre société sont assouplies : le délai de réinvestissement est baissé à 24 mois (au lieu de 36) à compter de la date de la cession et la fraction de plus-value est désormais de 50 % (au lieu de 80 %).
La perception des prélèvements sociaux au taux de 15,5 %, l'assujettissement au taux de 19 % des plus-values réalisées par les entrepreneurs et le dispositif d'exonération des plus-values réalisées par les dirigeants de PME partant à la retraite sont maintenus.
Enfin, l'*exit tax* est calculée en appliquant le barème progressif.

Investissements locatifs : le changement dans la continuité

Le régime « Duflot », clone du Scellier

Le régime « Duflot » qui succède au dispositif « Scellier » ne déroutera pas l'investisseur tant les similitudes avec ce dernier sont grandes. Le dispositif qui se traduit par une réduction d'impôt de 18 % du montant de l'investissement (29 % Outre-mer) dans la limite de 300 000 € et d'un plafond de 5500 € par m² et par année d'imposition, s'appliquera aux contribuables domiciliés en France qui acquièrent ou font construire un logement destiné à la location pendant une période de neuf années. L'investissement peut être soit direct, soit réalisé par l'intermédiaire d'une société non soumise à l'IR (SCI ou SCPI).
Le nouveau dispositif comporte toutefois des conditions plus rigoureuses *(voir page 15)*

Reconduction du dispositif « Censi-Bouvard »

Le régime des loueurs en meublé non professionnels est prorogé de quatre années jusqu'au 31 décembre 2016, sans changement dans ses conditions d'application, le taux de la réduction d'impôt étant de 11 %.

ISF 2013 : les réformes se succèdent

La loi de finances pour 2013 rétablit le barème progressif de l'ISF, pour les patrimoines supérieurs à 1,3 €, en relevant le tarif d'imposition. Elle supprime le mécanisme de réactualisation du tarif de l'ISF même en cas de « dégel » de l'actualisation du barème de l'impôt sur le revenu.
Le mécanisme de plafonnement applicable en 2011 est rétabli, son taux étant toutefois limité à 75 % du montant des revenus à prendre en compte au titre de l'année précédente (et non 85 % comme jusqu'en 2011, ou 50 % dans le cadre du « bouclier fiscal »). L'excédent entre le montant de ce plafonnement et le total formé par l'ISF et l'IR vient en diminution de l'ISF, mais ne peut s'imputer sur l'IR ni être restitué.

Le barème de l'ISF 2013

Le seuil d'imposition 2013 est de 1,3 million d'euros. Les contribuables dont le patrimoine excède ce seuil sont imposables à partir de 800 000 €.

Fraction du patrimoine taxable	Taux
De 0 à 800 000 €	0
De 800 001 à 1 300 000 €	0,50 %
De 1 300 001 à 2 750 000 €	0,70 %
De 2 750 001 € à 5 M€	1 %
De 5 000 001 à 10 M€	1,25 %
Supérieure à 10 000 001 €	1,50 %

Formule de calcul

Patrimoine (P)	Formule de calcul
Entre 1 300 001 et 2 750 000 €	(P net x 0,007) – 6 600 €
Entre 2 750 001 et 5 000 000 €	(P net x 0,01) – 14 310 €
Entre 5 000 001 et 10 000 000 €	(P net x 0,0125) – 26 810 €
Supérieur à 10 000 001 €	(P net x 0,015) – 51 810 €

Le passif déductible est limité

La déduction des dettes est limitée à celles se rattachant à des biens imposables, à l'exclusion des dettes contractées pour l'acquisition ou dans l'intérêt de biens non pris en compte dans l'assiette de l'ISF ou exonérés de cet impôt. Les dettes se rapportant à des biens partiellement exonérés sont prises en charge à proportion de la valeur taxable de ces biens.
Ainsi un emprunt souscrit à titre personnel pour financer une résidence secondaire est déductible. À l'inverse, un emprunt souscrit pour financer son outil de travail ne l'est pas.

La simplification des obligations déclaratives est aménagée

Le seuil de patrimoine au-delà duquel le dépôt d'une déclaration spécifique (n° 2725) est obligatoire est désormais fixé à 2,75 M€ (au lieu de 3 M€ en 2012). Les contribuables dispensés du dépôt de cette déclaration (patrimoine compris entre 1,3 M€ et 2,75 M€) doivent indiquer le montant de leur patrimoine brut sur leur déclaration de revenu global (n° 2042).

Durcissement du contrôle des avoirs à l'étranger

Depuis le 1er janvier 2013, l'administration est autorisée à demander aux personnes physiques n'ayant pas satisfait aux obligations déclaratives relatives à leurs avoirs à l'étranger (comptes bancaires ouverts et contrats d'assurance-vie souscrits hors de France) des informations ou justifications sur l'origine et les modalités d'acquisition de ces actifs. À défaut de réponse, une taxation au taux de 60 % est possible.
En l'absence de déclaration, l'administration fiscale peut par ailleurs obtenir auprès de tiers la communication des relevés de comptes bancaires et des contrats d'assurance-vie détenus à l'étranger. ■

Marc Michel
Cridon* de Lyon

*Centre de recherche, d'information et de documentation notariales

Après le régime Scellier

Le nouveau dispositif Duflot

Un nouveau dispositif en faveur de l'investissement immobilier locatif vient de voir le jour. En voici les principales caractéristiques.

Le dispositif Scellier qui s'est éteint, sauf cas particuliers, au 31 décembre 2012 est remplacé par un nouveau régime d'incitation fiscale en faveur de l'investissement locatif intermédiaire, le Duflot *(art. 80 de la loi de finances pour 2013)*. Il reprend certaines des conditions du Scellier, mais comporte néanmoins bon nombre de dispositions totalement novatrices *(CGI, nouvel article 199 novovicies)*. Nous n'évoquerons pas ici le cas des investissements effectués dans le cadre d'une SCPI ni ceux réalisées outre-mer.

Fotolia

L'objectif du Duflot est de relancer la construction de logements locatifs sociaux

Les bénéficiaires

Peuvent bénéficier de ce régime les contribuables domiciliés en France *(CGI, art. B)* qui réalisent un investissement locatif, directement ou par l'intermédiaire d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés autres qu'une SCPI. La réduction d'impôt n'est pas applicable en cas de démembrement de propriété de l'immeuble ou des parts sociales, sauf, sous certaines conditions, dans le cas du décès de l'un des membres du couple soumis à imposition commune.

Les investissements

La réduction d'impôt concerne les logements acquis neufs ou en l'état futur d'achèvement entre le 1er janvier 2013 et le 31 décembre 2016, ainsi que les logements que le contribuable fait construire et qui font l'objet d'un dépôt de demande de permis de construire entre ces mêmes dates. L'achèvement du logement doit intervenir dans les trente mois qui suivent date de déclaration d'ouverture de chantier, dans le cas d'un logement acquis en l'état futur d'achèvement, ou la date de l'obtention du permis de construire, dans le cas du logement que le contribuable fait construire.

Autres opérations éligibles

Le dispositif Duflot s'applique aussi aux acquisitions entre le 1er janvier 2013 et le 31 décembre 2016 :

- de logements qui font ou ont fait l'objet de travaux concourant à la production ou à la livraison d'un immeuble neuf (la notion d'immeuble neuf est celle retenue dans le régime de la TVA immobilière ; *CGI, 2° du 2 du I de l'article 257)* ;
- de logements non décents et qui font ou ont fait l'objet de travaux de réhabilitation (définis par décret) permettant au logement d'acquérir des performances techniques voisines de celles d'un logement neuf ;
- de locaux affectés à un autre usage que l'habitation et qui font ou ont fait l'objet de travaux de transformation en logement.

Dans ces trois situations, si les travaux ont lieu après l'acquisition par le contribuable, leur achèvement doit intervenir au plus tard le 31 décembre de la deuxième année qui suit celle de l'acquisition du local ou du logement concerné. S'ils ont lieu avant l'acquisition, les logements ne doivent pas avoir été utilisés ou occupés à quelque titre que ce soit depuis l'achèvement des travaux.

Un engagement de location

Le contribuable doit s'engager à louer nu à usage d'habitation principale pendant une durée minimale de neuf ans.

La location ne peut pas être conclue avec >>>

un membre du foyer fiscal, un ascendant ou un descendant du contribuable, ou, lorsque le logement est la propriété d'une société non soumise à l'IS, avec l'un des associés ou un membre du foyer fiscal, un ascendant ou un descendant de l'un des associés. Sous certaines conditions, la location peut être consentie à un organisme public ou privé.
L'engagement de location doit prendre effet dans les douze mois qui suivent la date d'achèvement, ou de l'acquisition si elle est postérieure.
Par ailleurs, le loyer et les ressources du locataire appréciées à la date de conclusion du bail ne doivent pas excéder des plafonds fixés par décret en fonction du logement et de son type *(Décret n° 2012-1532 du 29 décembre 2012)*.
Ces plafonds de loyers peuvent être réduits, dans des conditions définies par décret, par le représentant de l'État dans la région après avis du comité régional de l'habitat, afin d'être adaptés aux particularités des marchés locatifs locaux.
À noter que si le bien est la propriété d'une société non soumise à l'IS (autre qu'une SCPI), le porteur de parts doit s'engager à conserver la totalité de ses titres jusqu'à la fin de l'engagement de location de neuf ans.

La localisation des immeubles

La réduction d'impôt s'applique exclusivement aux logements situés dans des communes classées, par arrêté, dans des zones géographiques se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements. Un arrêté du 29 décembre 2012 précise qu'il s'agit des communes classées en zone A et B1 *(Code de la construction et de l'habitation, art. R 304-1)*. Toutefois, au regard des zones retenues pour la fixation des plafonds de loyers et de ressources, les logements situés en zone A bis devraient également être éligibles au dispositif Duflot. On attendra des précisions à ce sujet.
Les immeubles situés en zone C sont exclus du dispositif.

Un agrément pour certaines zones

Dans les autres zones géographiques se caractérisant par un déséquilibre entre l'offre et la demande de logement, la réduction d'impôt s'applique aux logements situés dans des communes caractérisées par des besoins particuliers qui ont fait l'objet d'un agrément administratif. Le décret du 29 décembre 2012 précise qu'il s'agit des immeubles classés en zone B2.
Le dispositif s'appliquera toutefois, sans agrément, pour les logements acquis jusqu'au 30 juin 2013 ou pour ceux que le contribuable fait construire et qui font l'objet d'un dépôt de demande de permis construire jusqu'à cette date.

La réduction d'impôt

Base de calcul

L'assiette de la réduction d'impôt fait l'objet d'un double plafonnement. La réduction d'impôt est calculée sur le prix de revient du ou des logements, retenu dans la limite d'un plafond par mètre carré de surface habitable fixé par décret. Cette base ne peut excéder la somme de 300 000 € par contribuable et pour une même année d'imposition.
Pour un logement faisant l'objet de travaux (réhabilitation, transformation d'un local en logement ou encore travaux concourant à la production ou à la livraison d'un immeuble neuf), le prix de revient s'entend du prix d'acquisition augmenté du prix des travaux. À noter que les dépenses de travaux retenues pour le calcul de la réduction d'impôt ne peuvent pas venir en déduction des revenus fonciers.
Au titre d'une même année d'imposition, le contribuable ne peut bénéficier de la réduction d'impôt que pour deux logements (acquis, transformés ou construits).

5 500 € par mètre carré

Le décret du 29 décembre 2012 fixe à 5 500 € le plafond par mètre carré de surface habitable pour l'assiette de calcul de l'avantage fiscal. La surface habitable à prendre en compte est également définie par le décret.
Lorsque le logement est détenu en indivision, chaque indivisaire bénéficie de la réduction d'impôt dans la limite de la quote-part du prix de revient correspondant à ses droits dans l'indivision.
S'il est détenu par une société non soumise à l'IS, le contribuable bénéficie de la réduction d'impôt dans la limite de la quote-part du prix de revient correspondant à ses droits.

Un taux à 18 %

Le taux de la réduction d'impôt est fixé à 18 % pour les logements situés en métropole (29 % pour ceux réalisés outre-mer). Elle est répartie sur neuf années, à raison d'un neuvième de son montant total au titre de chaque année. Elle est imputée sur l'impôt dû au titre de l'année d'achèvement, ou d'acquisition si elle est postérieure, puis sur l'impôt dû au titre de chacune des huit années suivantes.

Exemple

Un contribuable acquiert un appartement de 65 m² en zone B1 d'une valeur de 230 000 €. Toutes conditions étant réunies, cet investisseur bénéficie d'une réduction d'impôt de 18 % du montant de l'investissement, soit 41 400 €, répartis sur 9 ans, soit 4 600 € par an.

Autres points à vérifier

L'investisseur ne peut, pour un même logement (ou une même souscription de parts), bénéficier du dispositif Duflot et de certains autres avantages fiscaux, par exemple, du dispositif Malraux ou encore du dispositif Scellier (qui a été prolongé, selon certaines modalités, jusqu'au 31 mars 2013).
Par ailleurs, il faut prêter attention au plafonnement global de certains avantages fiscaux, dont fait partie le dispositif Duflot.
Enfin, il faut savoir que le nombre de logements ouvrant droit à la réduction d'impôt est limité, selon certaines modalités, au sein des immeubles neufs comportant au moins cinq logements. ■

Alain Delfosse
Notaire honoraire

Le respect de normes environnementales

La réduction d'impôt s'applique aux logements pour lesquels le contribuable justifie du respect d'un certain niveau de performance énergétique globale, en fonction du type de logement concerné (fixé par le décret du 29 décembre 2012). Il faudra, dans certains cas, être en mesure de présenter l'attestation délivrée par une personne ou un organisme de certification habilité.

POINT DE VUE

Pierre-André GIRARD, notaire, président de la chambre interdépartementale des deux Savoie

DR

Plus de contraintes financières qu'auparavant

« Le régime Duflot sera, à n'en pas douter, caractérisé par un trait social beaucoup plus marqué que le dispositif Scellier - avec des avantages fiscaux revus à la baisse et des conditions contraignantes liées tant au plafonnement des loyers qu'aux revenus des locataires - et par des orientations écologiques encore plus importantes - avec la prise en compte, notamment, de la réglementation thermique 2012 (RT 2012).

Pour l'heure, face à l'instabilité législative et réglementaire permanente, notamment dans le domaine fiscal, la clientèle joue la carte de l'attentisme, voire du scepticisme.

La clientèle joue la carte de l'attentisme

Ce nouveau régime suscite encore bon nombre d'interrogations auxquelles il va falloir répondre, qu'il s'agisse de l'acquisition par une indivision ou par une SCI. Les promoteurs redoutent, quant à eux, les effets de la création de quotas de logements placés sous le régime Duflot en présence de programmes immobiliers comprenant plus de cinq logements. Ces questions restent source d'une grande insécurité pour l'ensemble des professionnels concernés.

Comme le dispositif Scellier, le régime Duflot va certainement inciter les classes moyennes à investir, d'une part pour orienter leur patrimoine vers l'immobilier et d'autre part pour se constituer un complément de revenus pour la retraite ou un capital réalisable en cas de nécessité. Le dispositif Duflot constituera donc un bon placement, à condition de s'accommoder des contraintes et des difficultés liées à l'impossibilité de loger un membre de sa famille (ascendant, descendant) et aux modalités de calcul du plafonnement des loyers et des ressources du locataire. Le découpage des zones plus restrictif pourra éloigner les investisseurs des placements de proximité. » ■

Propos recueillis par Florence Ganivet

Etre utile aux personnes en situations de handicap, c'est être utile à la société toute entière

L'APAJH est la principale association en France à être présente sur tous les champs du handicap. Elle accompagne 32 000 enfants et adultes au sein de plus de 630 établissements et services, en France métropolitaine et outre-mer. Reconnue d'utilité publique, la Fédération des APAJH assure à chacun un égal accès aux droits et à la citoyenneté.

L'APAJH milite pour que la société soit accessible à tous. Pour que la petite Manon aille à l'école de son quartier et suive sa classe de maternelle avec le soutien de professionnels. Pour que Jean puisse vivre sa retraite sereinement malgré la dépendance qu'engendre sa maladie d'Alzheimer. Pour que Vincent, malvoyant ou encore Denise en perte de mobilité puissent accéder à l'espace public (gare, administrations, commerces...), car ce qui est utile à la personne en situation de handicap est utile à la société toute entière.

Les legs et donations permettent à la Fédération des APAJH de poursuivre ses actions pour l'accès à l'école, à la vie professionnelle, à la vie sociale et culturelle des personnes en situation de handicap.

Tour Maine Montparnasse - 33, avenue du Maine - 75755 - Paris Cedex 15
Contact : Vincent Allemand - 01 44 10 81 38 - vallemand@apajh.asso.fr

www.apajh.org

Fédération des APAJH
au service de la personne en situation de handicap
- reconnue d'utilité publique -

Ingénierie patrimoniale

Optimisation fiscale : fin de partie

Avec la nouvelle loi de finances, optimiser sa fiscalité grâce à des montages « pointus » devient de plus en plus difficile.

Jusqu'à présent, il existait différents « schémas » permettant d'optimiser la fiscalité applicable à certaines opérations. Même si ces schémas étaient surveillés de près par l'administration, ils permettaient aux contribuables avertis de réaliser de substantielles économies d'impôt. Dans un contexte économique difficile, la loi de finances rectificative pour 2012 a aménagé le Code général des impôts dans le but de limiter les abus. Les contribuables devront prendre garde à ces nouveautés afin d'éviter quelques sérieuses déconvenues.

GettyImages

» La cession de l'usufruit temporaire

Exemple pratique

M. Dupont détient un local commercial depuis trente ans et le loue à la société dont il est le gérant. Il perçoit donc des loyers imposés à l'impôt sur le revenu. Ces revenus fonciers viennent s'additionner aux revenus liés à son activité professionnelle. Ainsi, M. Dupont est imposé dans la tranche marginale d'imposition à 45 %. Si M. Dupont ne disposait pas de revenus fonciers, son taux marginal d'imposition serait égal à 14 %. Aujourd'hui, les revenus tirés de son activité lui permettent d'assurer son train de vie. Toutefois, il pense à la retraite et, à l'avenir, ces revenus ne seront pas suffisants, mais ils seront « compensés » par ces revenus locatifs. Comment faire pour ne pas être surimposé durant sa vie active et conserver le bien qui générera un complément de revenus lors du départ en retraite ?

Solution

Une des méthodes qui permettait de répondre à cette problématique consistait à céder l'usufruit temporaire de l'immeuble à une société soumise à l'impôt sur les sociétés dont M. Dupont aurait été associé. Pendant la durée de l'usufruit temporaire, il n'aurait plus été imposé sur les revenus locatifs. Seule la société aurait été soumise à l'impôt. Dans la mesure où elle aurait contracté un prêt pour financer l'acquisition de l'usufruit temporaire et où elle aurait amorti l'usufruit, l'impôt serait resté faible, voir nul. Au terme de l'usufruit temporaire, par exemple, l'année suivant son départ en retraite, M. Dupont pouvait, à nouveau, percevoir directe-

ment ces revenus fonciers. Ses autres revenus ayant diminué, son taux marginal d'imposition serait resté fixé à 14 % (à droit constant).

M. Dupont aurait donc trouvé la pierre philosophale qui transformerait des revenus fonciers en impôt de plus-value. L'impôt de plus-value étant nul dans le cas de M. Dupont compte tenu du délai de détention de l'immeuble, cela aboutissait à diminuer fortement son imposition. Certes, l'administration a pu remettre en cause certains montages, mais il était néanmoins possible de procéder de la sorte, en prenant certaines précautions.

Les limites à ce montage

Pour limiter l'intérêt de ce montage, le législateur a prévu que le produit résultant de la première cession à titre onéreux d'un usufruit temporaire (ou la valeur vénale de l'usufruit si elle est supérieure) resterait imposé dans la catégorie de revenu à laquelle se rattache, au jour de la cession, le bénéfice ou revenu procuré (ou susceptible d'être procuré) par le bien ou le droit sur lequel porte l'usufruit temporaire cédé *(CGI, art. 13, 5°)*. Cette modification concerne également les cessions d'usufruit temporaire de titres et est applicable pour les cessions intervenues depuis le 14 novembre 2012.

Ainsi, en application de ce texte, M. Dupont ne sera pas soumis à l'impôt de plus-value en cas de cession de l'usufruit temporaire du local commercial. Il restera soumis à l'impôt sur le revenu dans la catégorie des revenus fonciers. Le législateur a donc cassé la pierre philosophale…

Pour les cessions intervenues avant cette date, la situation du vendeur n'est pas modifiée. La cession de l'usufruit temporaire ne constitue pas un revenu assimilable à un revenu foncier.

On signalera que les donations d'usufruit temporaire ou l'acquisition d'usufruit viager ne sont pas concernées par le nouveau texte.

L'apport-cession

Afin de faciliter les restructurations entre sociétés, l'article 150-0 B du CGI prévoit un régime de sursis d'imposition en cas d'échanges de titres. L'opération d'échange est considérée comme présentant un caractère intercalaire et n'est donc pas prise en compte pour établir l'impôt sur le revenu au titre de l'année de l'échange des titres.

Un montage fréquemment utilisé à des fins d'optimisation fiscale consiste à céder des titres initialement détenus par une personne physique juste après leur apport à une société contrôlée par ce contribuable. La valeur de cession étant égale à la valeur d'apport, aucune plus-value n'est réalisée. Par ailleurs, l'associé apporteur qui conserve les titres reçus en contre-échange ne perd pas le bénéfice du sursis d'imposition. Même si l'administration fiscale remettait en cause un certain nombre de montages mal préparés, les contribuables et leurs conseils n'hésitaient pas à user de cet artifice.

Le nouveau régime

Le législateur a choisi d'encadrer strictement ce mécanisme dans le but de limiter les abus.

Ainsi, un nouveau régime de report d'imposition automatique de l'impôt de plus-value (y compris les prélèvements sociaux), et non de sursis automatique, est applicable aux apports de titres à une société soumise à l'impôt sur les sociétés et contrôlée par le contribuable *(CGI, art. 150-0 B ter)*.

Les apports avec soulte ne bénéficient pas de ce régime si la soulte reçue excède 10 % de la valeur nominale des titres reçus.

En revanche, s'il effectue un apport à une société qu'il ne contrôle pas, le contribuable demeure soumis au régime antérieur du sursis *(CGI, art. 150-0 B)*. Ce régime de report d'imposition est applicable sous certaines conditions. Il prend fin en cas de cession à titre onéreux, de rachat, de remboursement ou d'annulation des titres reçus en rémunération de l'apport dans un délai de trois ans à compter de l'apport, sauf exceptions. Enfin, des règles spécifiques sont mises en place en cas de donation des titres.

LE CONSEIL DU NOTAIRE

Il reste possible de donner des titres avant leur vente. Mais il ne faut jamais oublier qu'il s'agit avant tout d'**un acte de transmission de propriété** dont les conséquences civiles et familiales priment toujours sur les conséquences fiscales.

La donation de titres avant cession

Exemple pratique

M. Martin envisage de céder des titres de société. Il a bien géré ses acquisitions et l'impôt de plus-value prévisionnel calculé par son conseil s'avère très élevé. Ce dernier lui propose de donner les titres à ses enfants. Puis les enfants céderont les titres pour la même valeur. Il n'y aura donc plus d'impôt de plus-value. Bien sûr, la donation sera soumise aux droits de mutation à titre gratuit. Toutefois, compte tenu des abattements existants, l'opération envisagée sera exonérée de droits.

Cette opération est possible sous deux conditions. D'une part, la donation doit être consentie à une époque où les titres appartenaient encore au donateur et donc avant la cession. D'autre part, à la suite de la vente, le donateur ne doit pas, directement ou indirectement, se réapproprier le produit de la vente des titres qu'il aurait préalablement donnés.

Un mécanisme finalement maintenu

Dans le projet de loi de finances, il était prévu que, lorsque le donataire cédait les titres reçus dans un délai inférieur à dix-huit mois après la transmission, la plus-value de cession serait calculée par différence entre la valeur de cession des titres et la valeur d'acquisition des titres par le donateur. Les frais afférents à la donation se seraient ajoutés à la valeur d'acquisition.

Le 29 décembre 2012, le Conseil constitutionnel a censuré ce texte dans la mesure où il entraînait une rupture d'égalité devant l'impôt pour le donataire *(Décision n° 2012-661)*. ■

Pascal Bardoux
Cridon* de Lyon

*Centre de recherche, d'information et de documentation notariales

Décryptage

Le crédit d'impôt pour la compétitivité

Depuis le 1er janvier 2013, ce nouveau crédit d'impôt vise à relancer la dynamique d'investissement afin de préparer l'avenir. Mode d'emploi.

Dans un contexte économique difficile, les entreprises françaises peinent à se développer. Afin d'améliorer leur compétitivité et de relancer la création d'emplois, un crédit d'impôt pour la compétitivité et l'emploi (Cice) a été institué par la loi de finances rectificative pour 2012 *(CGI, art. 244 quater C)*. La création de ce crédit d'impôt fait suite au rapport de Louis Gallois relatif à la compétitivité de l'industrie française du 5 novembre 2012. Selon le gouvernement, le Cice *« doit redonner aux entreprises les moyens d'un repositionnement offensif durable dans la concurrence internationale et concourir à la compétitivité de l'économie nationale par la modération des coûts engagés par les entreprises. Il sera donc utilisé par les entreprises pour investir ou pour embaucher. »*

1 Quel est le montant du Cice ?

Le montant du crédit d'impôt est égal à 6 % de la masse salariale correspondant aux salaires de moins de 2,5 Smic. Sa montée en charge sera progressive, avec un taux de 4 % en 2013, puis de 6 % à compter de 2014.

Le mode de calcul

Sont prises en compte les rémunérations brutes soumises aux cotisations de sécurité sociale versées aux salariés au cours de l'année civile, n'excédant pas deux fois et demie le Smic calculé pour un an sur la base de la durée légale du travail. Le cas échéant, cette durée est augmentée du nombre d'heures complémentaires ou supplémentaires, sans prise en compte des majorations auxquelles elles donnent lieu. Pour les salariés qui ne sont pas employés à temps plein ou qui ne sont pas employés sur toute l'année, le salaire minimum de croissance pris en compte serait c elui qui correspond à la durée de travail prévue au contrat au titre de la période où ils sont présents dans l'entreprise.

2 Qui sont les bénéficiaires ?

Le Cice est applicable aux Petites et moyennes entreprises (PME) et aux Entreprise de taille intermédiaire (ETI) à compter du 1er janvier 2013 par le biais d'un mécanisme de préfinancement qui prendra la forme d'une avance de trésorerie.

Toutes les entreprises imposées d'après leurs bénéfices réels et soumises à l'impôt sur les sociétés ou à l'impôt sur le revenu, quel que soit leur statut ou leur secteur d'activité, peuvent revendiquer le Cice à la condition qu'elles emploient du personnel salarié.

Sont notamment concernées les entreprises nouvelles, les jeunes entreprises innovantes ou encore les entreprises implantées dans les zones de revitalisation rurale ou dans les zones franches urbaines.

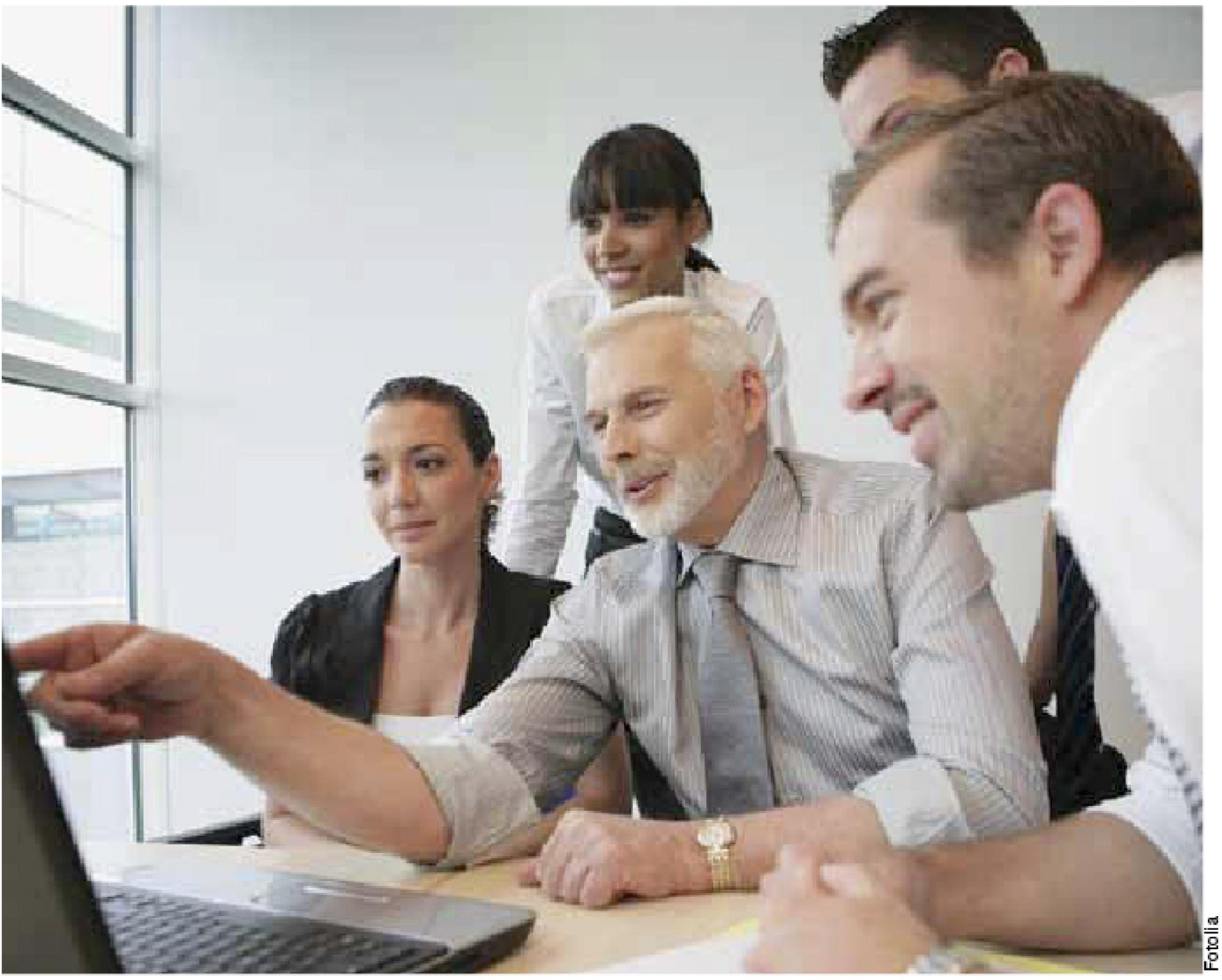
De même, les entités partiellement exonérées d'impôt *(CGI, art. 207)*, telles que les sociétés coopératives, peuvent bénéficier du crédit d'impôt au titre des rémunérations qu'elles versent à leurs salariés affectés à leurs activités non exonérées d'impôt sur les bénéfices.

Selon le gouvernement, le dispositif concernerait environ 85 % des salariés, et près de 80 % de ceux de l'industrie. Ce dispositif devrait permettre, dans un horizon de cinq ans, de créer 300 000 emplois.

3 Qu'est-ce que le mécanisme de préfinancement ?

La créance sur l'État résultant du crédit d'impôt est en principe inaliénable et incessible. Toutefois, afin de permettre aux PME et ETI de disposer, dès 2013, d'une nouvelle source de trésorerie, une exception a été créée. Ainsi, les établissements bancaires pourront proposer à ces entreprises une avance de trésorerie correspondant au crédit d'impôt de l'année 2014 sous forme de cession de créance. La Banque publique d'investissement (BPI) octroiera des garanties à ce titre afin de faciliter l'obtention de ce préfinancement.

Cette créance ne pourra pas faire l'objet de plusieurs cessions ou nantissements partiels auprès d'un ou de plusieurs cessionnaires ou créanciers.



Fotolia

Exemple

Monsieur D. emploie trois salariés dont les salaires bruts mensuels s'élèvent respectivement à 1 500 €, 2 000 € et 2 500 € par mois.
Au titre des rémunérations versées en 2013, le crédit d'impôt est déterminé de la façon suivante.
Montant des rémunérations ouvrant droit à crédit d'impôt : 72 000 €
Taux applicable : 4 %
Crédit d'impôt estimé à : **2 880 €**

4 Comment ce crédit d'impôt peut-il être utilisé ?

Le crédit d'impôt peut être imputé sur l'impôt sur le revenu dû au titre de l'année au cours de laquelle les rémunérations prises en compte pour le calcul du crédit d'impôt ont été versées. L'excédent de crédit d'impôt constitue, au profit du contribuable, une créance sur l'État d'égal montant. Cette créance est utilisée pour le paiement de l'impôt sur le revenu dû au titre des trois années suivantes. Le cas échéant, la fraction non utilisée est remboursée à l'expiration de cette période.

En cas de fusion ou d'opération assimilée intervenant au cours de cette période, la fraction de la créance qui n'a pas encore été imputée par la société apporteuse est transférée à la société bénéficiaire de l'apport.

Remboursement immédiat

Par exception, la créance est immédiatement remboursable pour les entreprises qui satisfont à la définition des micro, petites et moyennes entreprises *(annexe I au règlement (CE) n° 800/2008 de la Commission, du 6 août 2008)* ; les entreprises nouvelles remplissant certaines conditions ; les jeunes entreprises innovantes ; les entreprises ayant fait l'objet d'une procédure de conciliation ou de sauvegarde, d'un redressement ou d'une liquidation judiciaire.

5 Comment sera financé le Cice ?

Le coût de ce dispositif est évalué à 20 milliards d'euros par an, avec une montée en charge progressive sur trois ans. Ainsi, un allégement de 10 milliards d'euros sera applicable dès la première année. Cet allégement sera augmenté de 5 milliards supplémentaires chacune des deux années suivantes.

Il sera financé pour moitié sur des économies supplémentaires en dépenses publiques et pour moitié par la restructuration des taux de la TVA et de la fiscalité écologique. En conséquence, à compter du 1er janvier 2014, le taux intermédiaire de la TVA passera de 7 % à 10 %. Ce taux concerne notamment les opérations immobilières réalisées par les organismes HLM ou destinées à l'accession sociale *(CGI, art. 278 sexies)*. Le taux normal passera de 19,6 % à 20 %. Le taux de 8 % applicable en Corse à certaines opérations, notamment sur les travaux immobiliers et certaines opérations immobilières, passera à 10 %. Des mesures transitoires sont prévues pour ne pas remettre en cause le taux de la TVA sur les opérations en cours.
On notera une baisse du taux réduit sur les produits de première nécessité de 5,5 % à 5 %.

6 Quelles sont les obligations des entreprises ?

Afin de bénéficier du crédit d'impôt, les entreprises devront respecter certaines obligations qui porteront notamment sur la gouvernance des entreprises, l'exemplarité en matière de rémunération des dirigeants et le civisme fiscal. Des dispositions législatives pourront être prises à ce titre. Les comités d'entreprise seront chargés d'évaluer les marges créées par le Cice. Au niveau national, un comité de suivi sera chargé de dresser à intervalles réguliers un constat partagé sur le bon fonctionnement du dispositif.
Un décret fixera les conditions d'application de ce crédit d'impôt et, notamment, les obligations déclaratives incombant aux entreprises et aux organismes chargés du recouvrement des cotisations de sécurité sociale. Face au coût de la mesure, il est à espérer que les entreprises françaises pourront tirer partie de ce coup de pouce fiscal afin de s'adapter au marché mondial avec davantage de facilité. ■

Pascal Bardoux
Cridon de Lyon

En ligne

Un simulateur en ligne, créé par le ministère de l'Économie et des Finances, permet de calculer le montant du crédit d'impôt.
www.economie.gouv.fr

Retrouvez nos conseils par thème dans les mémos

Famille

Entreprise

Immobilier

Patrimoine

BON DE COMMANDE

conseils des notaires

Pratiques, complets et synthétiques, ces petits guides vous aident à négocier les tournants décisifs de votre vie.

Je désire recevoir les Mémos suivants (cocher les cases en indiquant la quantité) :

Famille

- ☐ Choisir son contrat de mariage
- ☐ Le Pacs et le concubinage
- ☐ Le divorce
- ☐ L'adoption
- ☐ La donation entre époux
- ☐ Les donations
- ☐ Le testament et les legs
- ☐ La donation-partage
- ☐ Recueillir un héritage
- ☐ Le statut des mineurs
- ☐ La protection des adultes vulnérables

Entreprise

- ☐ Le couple et l'entreprise

Immobilier

- ☐ La société civile immobilière
- ☐ Acheter ou vendre son logement
- ☐ La vente en viager

Patrimoine

- ☐ L'Impôt de solidarité sur la fortune
- ☐ L'assurance-vie

4,50 € x … (nbre de Mémos) = ……. €

Je joins mon règlement par chèque à l'ordre de Publi.not

Nom ……

Prénom ……

Adresse ……

……

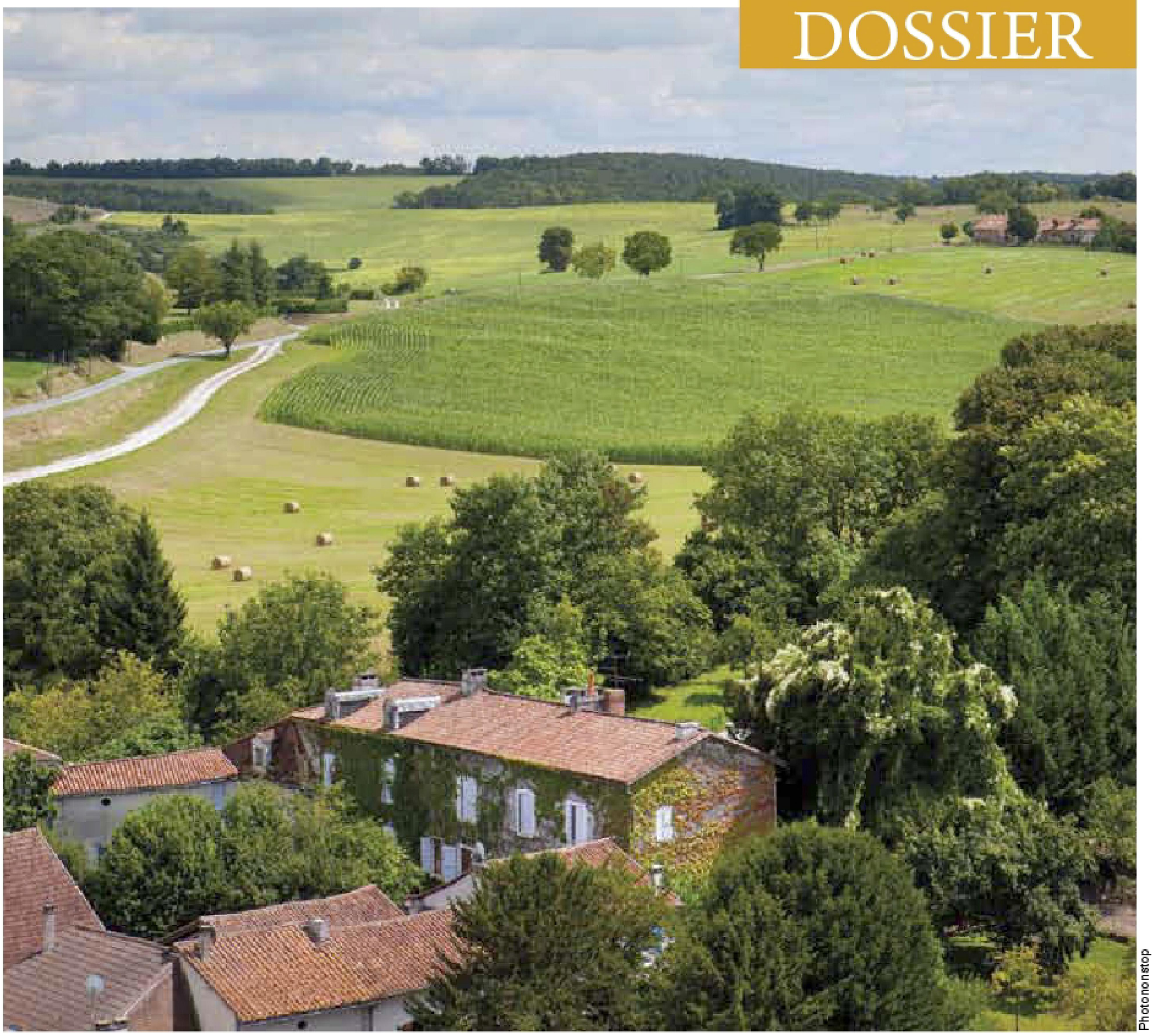
……

Code postal ……

Ville ……

À retourner par courrier :
Publi.not, 44 rue du Général-Foy
75008 Paris
Téléphone : 01 40 82 00 36
ou Achat en ligne : **www.notaires.fr**

423



Photononstop

Patrimoine

Investir à la campagne

Au-delà des agréables escapades qu'elle offre, la campagne propose une large palette d'investissements attractifs aussi bien immobiliers que viticoles ou forestiers. Des atouts patrimoniaux qui sont toutefois réservés aux investisseurs avertis.

Immobilier

Acquérir une maison à la campagne

La campagne comporte certaines spécificités juridiques à prendre en compte avant de se lancer dans une acquisition immobilière.

La campagne ne se résume pas aux vaches et aux vertes prairies. Elle présente certaines règles de droit spécifiques et implique des précautions particulières pour y réussir son investissement immobilier.

Fotolia

Les vérifications spécifiques

En plus des habituelles recherches d'informations qui concernent la nature du bien et son environnement, l'acquisition d'un bien immobilier à la campagne s'accompagne d'une série de vérifications spécifiques.

Le bornage

En zone urbaine, les limites des terrains, plus petits, sont très souvent bien établies. À la campagne, il est courant que les terrains s'étendent sur d'importantes superficies et comprennent un petit étang ou un coin de forêt. Les limites du terrain sont approximatives, personne n'étant en mesure de les identifier précisément. Quant aux informations contenues sur le plan de cadastre, elles sont purement indicatives et ne peuvent constituer une preuve. Par conséquent, avant d'acheter, recourir à un géomètre-expert afin de fixer définitivement la limite séparative de son terrain avec celui des voisins est indispensable pour éviter toute forme de litige ultérieur relatif aux plantations ou constructions par exemple. Bien sûr, une telle intervention a un coût et doit être prise en compte.

L'assainissement

Le « tout à l'égout » est une spécificité urbaine. À la campagne, c'est l'assainissement non collectif qui est de mise, autrement dit les fosses septiques. Ces dernières années, cette question a fait l'objet de nouvelles réglementations, dans un souci environnemental. Par conséquent, désormais, pour tout achat immobilier, un diagnostic « assainissement », réalisé par le Service public d'assainissement non collectif (Spanc) est joint au compromis de vente. S'il apparaît que des travaux de mise en conformité doivent être réalisés, le vendeur dispose d'un an pour ce faire. Si la transaction intervient entre-temps, c'est sur l'acquéreur que pèse l'obligation de réalisation des travaux. Bien sûr, cette contrainte est à négocier sur le prix de vente. Pour bien l'évaluer, il est important de faire tous les devis nécessaires, de s'adresser à la mairie et de bien évaluer les désagréments engendrés par les travaux, notamment dans le jardin. Il faut également avoir conscience que même une fois mise aux normes, une fosse implique des frais d'entretien réguliers.

Les servitudes

Les servitudes, bien que précisées dans l'acte de vente, doivent également faire l'objet de vérifications sur place. Interroger les voisins est indispensable pour obtenir les informations pratiques essentielles. Dans les campagnes, il n'est pas rare qu'un corps de ferme ait été transformé en plusieurs habitations et que d'immenses terrains aient été divisés. Servitude de passage, de vue ou de

canalisation sont donc particulièrement fréquentes. L'impact de telles servitudes varie sensiblement selon leur nature : active ou passive. En clair, est-ce la canalisation du bien convoité qui passe sur le terrain voisin ou l'inverse ? Les voisins passent-ils sur votre terrain pour entrer chez eux ou inversement ? Cette donnée est essentielle car elle change souvent la donne sur les nuisances et donc sur les éventuelles difficultés à la revente.

Les usages locaux

Les usages locaux sont des pratiques anciennes ou coutumes qui perdurent le plus souvent depuis plusieurs siècles et qui sont reconnus et acceptés de tous. Ils s'imposent, soit à défaut de réglementation, soit lorsque la loi y renvoie. Certains départements, le plus souvent ruraux, ont recensé l'ensemble de ces usages dans des recueils. Ces sortes de « codes des usages locaux » sont également très utilisés par les médiateurs et conciliateurs de justice qui interviennent dans de nombreux conflits de voisinage. Et pour cause, c'est bien souvent dans la gestion des plantations, l'utilisation d'un puits, forage ou l'exploitation des terres que ces usages s'appliquent. Avant d'acquérir un bien à la campagne, il n'est pas inutile de s'informer sur ces usages locaux, en s'adressant au notaire *(voir encadré)*.

Investissement ou achat plaisir ?

Une fois les interrogations purement juridiques évacuées, se pose la question de la nature même de l'investissement et de sa rentabilité.

Résidence principale

L'achat d'une résidence principale, à la campagne ou ailleurs, répond à des critères très subjectifs de confort et de localisation. Mais au-delà du simple goût de chacun pour les vieilles pierres ou au contraire pour le neuf, une question doit être étudiée de près : l'isolation du bien. La fraîcheur et l'humidité sont plus fréquentes à la campagne, mieux vaut donc acquérir un bien dont le système de chauffage est performant et dont les fenêtres, portes et toiture sont équipées d'une isolation adaptée au climat local. Le diagnostic de performance énergétique, joint au compromis de vente, donne une première indication. À défaut d'isolation suffisante, le prix de vente peut être sensiblement négocié car le coût des travaux nécessaires s'avère souvent très élevé.

Investissement locatif

Nombreux sont les investisseurs qui n'entendent le placement immobilier que pour des petites surfaces en zone urbaine. Contrairement aux idées reçues, la campagne peut présenter des atouts et une rentabilité non négligeable. En effet, la hausse des prix de l'immobilier en zone urbaine et périurbaine ainsi que la quête de qualité de vie oriente de nombreux locataires vers la campagne. L'Insee estime ainsi que certaines régions très rurales comme l'Auvergne et le Limousin devraient voir leur population augmenter de 10 % d'ici 2040. Pour bien réussir son investissement locatif à la campagne, il faut donc se situer à proximité d'une petite ville disposant de toutes les commodités et d'une certaine activité économique, facilement accessible par le réseau routier. Pour le reste, de petites maisons peuvent s'acquérir à moindre coût. Gare tout de même au montant des travaux souvent important. Mais une fois rénové, le bien ne nécessitera plus qu'un entretien régulier et le propriétaire échappera à toutes les contraintes de la copropriété.

La résidence secondaire et la location saisonnière

L'achat à la campagne d'une résidence secondaire constitue le plus souvent un achat plaisir… Plaisir de s'échapper le week-end, de se retrouver en famille ou entre amis et de profiter de plus d'espace. Souvent fermées l'hiver, ces résidences impliquent d'autant plus de frais d'entretien une fois le printemps venu. Les grands terrains boisés, souvent à l'origine d'un achat « coup de cœur » sont également sources de nombreuses dépenses d'élagage, taille et entretien à différentes périodes de l'année. Pour rééquilibrer un peu la note, envisager la location saisonnière de son bien quelques semaines par an permet par exemple de s'acquitter des impôts locaux ou de certains frais d'entretien. Mais bien sûr, pour attirer les vacanciers, encore faut-il avoir investi dans une région attractive. ■

Barbara Bénichou

Les usages locaux perdurent

Les recueils des usages locaux n'existent pas dans toutes les régions, mais conservent leur importance dans certaines zones rurales. Dans de nombreux cas, la loi renvoie aux usages du département. Les usages s'appliquent également en l'absence de texte, en apportant des précisions parfois étonnantes, voire désuètes, sur des règles applicables à des micro-territoires.

Extraits choisis du recueil des usages du Loiret

- **Article 17 :** « Dans le ressort du Tribunal de Gien, il est interdit d'avoir des haies d'épines noires »
- **Article 19 :** « Il n'est pas permis d'avoir près de la limite de la propriété voisine : des acacias s'ils n'en sont pas séparés par un fossé large d'un mètre et profond de 60 centimètres dans le canton Nord-Ouest d'Orléans » (…)
- **Article 23 :** « S'il y a servitude de passage, la largeur est d'un mètre pour les piétons, deux mètres pour les brouettes et les bêtes non attelées »(…)

LE CONSEIL DU NOTAIRE

Que ce soit pour un investissement personnel ou un investissement locatif, pensez à vérifier les **accès internet.** Ils constituent aujourd'hui un véritable élément d'appréciation d'un bien immobilier.

Patrimoine

Investir dans un domaine viticole

Au-delà de l'investissement financier, l'achat d'un domaine viticole est une démarche de passionnés qui présente de multiples avantages.

Investir dans le secteur viticole peut se révéler intéressant non seulement pour les connaisseurs de la vigne et du vin, mais aussi pour les néophytes. En effet, outre sa rentabilité potentielle, cet investissement ouvre droit à des avantages fiscaux et patrimoniaux.

Achat direct ou via un groupement

Deux possibilités s'offrent à l'investisseur : acheter directement un domaine ou investir dans un groupement foncier viticole (GFV).

L'achat direct

En matière d'achat direct, il faut bien réfléchir et se faire conseiller avant de mener ce projet à terme et de devenir exploitant. L'investisseur devient viticulteur, œnologue, commercial, gestionnaire d'entreprise… En outre, acheter un domaine viticole implique l'acquittement d'un droit d'enregistrement de 5,09 %, à la charge de l'acquéreur, auquel s'ajoutent

les frais de transaction. Des frais qui peuvent être réduits dans certains cas par la cession de parts de société.

L'achat par un groupement foncier viticole

L'investissement dans le cadre d'un GFV revient à devenir copropriétaire d'un domaine. Cette structure est régie par la loi du 31 décembre 1970. Ces groupements peuvent être de taille modeste, généralement créés par un groupe de personnes proches, ou de grande taille, les associés n'ayant alors souvent aucun rapport les uns avec les autres. Chaque associé du GFV détient une quote-part à hauteur de son apport. Le domaine est exploité par un viticulteur, qui en supporte aussi les risques. Il bénéficie d'un bail rural à long terme avec le GFV et reverse en contrepartie un loyer (fermage) aux associés. Le GFV peut être à capital fixe ou variable.

Si l'investisseur participe à la constitution du GFV, il n'y a pas de droit d'enregistrement à verser. Pour les souscriptions ultérieures, le droit d'enregistrement est de 5 %.

Une rentabilité à évaluer

Investir dans une exploitation viticole, c'est aussi choisir un domaine qui peut s'avérer rentable. Toutefois, une étude de la Safer montre que le prix foncier viticole a augmenté 26,6 % en 10 ans, mais le marché du vin est quant à lui resté à peu près stable. Évaluer la rentabilité d'un domaine viticole n'est pas simple, de nombreux éléments devant être pris en compte : appellation, lieu, nombre de vignes par hectare, qualité du terrain, méthode de culture, réputation, grands crus, expérience du viticulteur et des salariés du domaine, visibilité et méthode de vente…

La rentabilité d'un groupement

En ce qui concerne le GFV, la rentabilité doit aussi être évaluée avec soin, le particulier recevant un revenu versé par l'exploitant, au prorata de la participation. Dans certains cas, ce revenu est uniquement en nature, sous forme de bouteilles de vin. Il faut savoir que l'investissement dans un GFV peut

Le droit de plantation

Dans l'Union européenne, il n'est actuellement pas possible de planter des vignes à raisin de cuve, c'est-à-dire pour faire du vin, sans avoir de droit de plantation. Ce droit est de deux types : droit de replantation, suite à un arrachage, et droit de plantation nouvelle. Toutefois, un règlement communautaire du 29 avril 2008 prévoit la suppression de ce régime au 31 décembre 2015. Il faut savoir que l'UE se réserve le droit de prolonger le régime actuel jusqu'au 31 décembre 2018. La décision devrait être prise dans le courant de l'année 2013.

représenter un coût minimum allant de 5 000 € à plus de 40 000 €, auxquels il faut ajouter les frais de gestion annuels et la commission du gestionnaire.
D'un autre côté, la rentabilité n'est en général pas immédiate, d'autant plus lorsqu'il s'agit d'un projet en phase de lancement ; elle avoisine les 2 à 6 %.
Les associés d'un GFV peuvent aussi acheter du vin à des tarifs avantageux une fois par an. La réduction est généralement comprise entre 25 et 60 % et n'est pas imposable.

Une fiscalité avantageuse

Les revenus tirés du domaine sont bien entendu imposables, mais le régime dépend de leur nature. Ainsi, dans un GFV, les revenus sont soumis à l'imposition sur les revenus fonciers, avec un abattement forfaitaire de 15 %, déduction faite des impôts fonciers, des frais de gérance et des intérêts d'emprunt. Les propriétaires exploitants se voient quant à eux imposés sous le régime des bénéfices agricoles. Selon le statut juridique de leur exploitation, ils peuvent toutefois être soumis au régime général de l'impôt sur les sociétés.

Une exonération d'ISF de 75 %

En matière d'impôt sur la fortune, cet investissement s'avère intéressant. En effet, dans un GFV à capital fixe ou variable, qui loue obligatoirement ses biens par bail rural à long terme, chaque associé bénéficie d'une exonération de l'ISF de 75 %. Elle est calculée sur la valeur de ses parts, détenues depuis au moins deux ans, dans la limite du plafond de 101 897 €. Au-delà, l'exonération tombe à 50 %. Dans le cas du propriétaire exploitant, l'exonération de l'ISF est totale, y compris s'il loue l'exploitation par un bail rural à long terme à un membre de sa famille. Si le locataire n'est pas membre de sa famille, l'exonération est de 75 % dans la limite de 101 897 €, et de 50 % au-delà.

La transmission

Le régime des successions et donations, qu'il s'agisse d'un GFV ou du domaine d'un propriétaire exploitant, ouvre droit à des exonérations partielles. Dans le premier cas, s'il s'agit d'un bail rural à long terme et que les parts sont acquises depuis plus de deux ans, les droits de succession et de donation sont partiellement exonérés, dans les mêmes conditions que pour l'ISF. La condition de durée de détention des parts est levée si l'associé faisait partie de la constitution du GFV et s'il a apporté lui-même des biens immobiliers. L'héritier ou le donataire doit conserver les parts pendant au moins cinq ans.
Les conditions sont les mêmes dans le cas de la donation ou du legs par le propriétaire exploitant, exception faite du prérequis de durée de détention du bien. L'héritier ou le donataire est quant à lui soumis à l'obligation de conservation pendant cinq ans. En outre, s'il est titulaire d'un bail rural à long terme, il va bénéficier de cette exonération immédiatement. Dans le cas contraire, il devra attendre deux ans. ■

Perrine Roux

MOIGNAGE TÉ

Philippe LAVEIX, notaire, fondateur et président de Jurisvin

D.R.

Conseils : Quel est l'état actuel du marché viticole ?
PL : Il n'y a pas un seul marché en France, car on observe de très grandes disparités entre les régions, les appellations, les exploitants. De manière générale, le marché se divise entre les grands crus classés, qui peuvent en être les locomotives, les appellations de prestige, qui coûtent elles aussi assez cher en termes d'investissement, et enfin les appellations plus génériques qui composent la majeure partie du marché. Mais ce qui a le plus changé aujourd'hui, ce sont les investisseurs eux-mêmes, avec l'arrivée d'étrangers qui sont soit des passionnés, soit motivés par des raisons fiscales. Des investisseurs d'autres nationalités font aussi leur apparition. Suisses, Russes, ou encore Chinois sont parmi les plus intéressés, et de manière générale, ce sont plus des entrepreneurs que des vignerons.

Être à la fois cultivateur, vinificateur, commercial…

Cette grande diversité du marché est-elle de bon augure quand on souhaite investir ?
En matière d'investissement, il faut avant tout suivre sa passion, mais en prenant du recul afin de ne pas faire les mauvais choix. Le plus important, c'est de prendre conscience qu'il s'agit d'un métier difficile. Pour que l'investissement soit rentable, il faut être à la fois cultivateur, vinificateur, gestionnaire et commercial. Si l'un de ces quatre éléments manque, ça ne peut pas marcher et il faut alors soit renoncer, soit s'entourer des bons salariés et de bons conseils pour l'accompagnement personnel. Il est aussi possible d'investir dans un GFV, de manière plus anonyme, tout en se déchargeant de la gestion. Mais l'offre en la matière est relative et la rentabilité, souvent faible, tourne autour de 2 %.

Comment bien investir dans ce domaine ?
Il est indispensable de bien analyser tous les éléments et surtout de prendre conseil auprès d'experts locaux qui connaissent le milieu viticole. Les investisseurs doivent s'adresser à un notaire maîtrisant le sujet, qui pourra les conseiller en voyant au-delà de la simple mutation de propriété. Jurisvin tient d'ailleurs à disposition son annuaire de notaires. Nous sommes 37 associés, et couvrons pratiquement toutes les appellations. Notre site Internet contient aussi une base documentaire. ■

Propos recueillis par P. R.

Fiscalité

Investir dans une forêt

L'investissement en forêt possède des avantages attrayants pour alléger la fiscalité du particulier.

La loi du 9 juillet 2001 a mis en place un dispositif d'incitation fiscale qui s'adresse aux personnes investissant dans la forêt française jusqu'au 31 décembre 2013 ; il s'adresse aux personnes physiques domiciliées en France, et sous certaines conditions aux associés personnes physiques de groupements forestiers (GF) ou de sociétés d'épargne forestière (SEF).

Comment bénéficier de l'avantage fiscal ?

L'étendue des engagements que doivent prendre les investisseurs varie en fonction de la nature de l'opération *(voir tableau)*. Les opérations éligibles sont variées : il peut s'agir des acquisitions de terrains en nature de bois et forêts ou de terrains nus à boiser ; des acquisitions ou souscription en numéraires de parts de groupements forestiers ou de sociétés d'épargne foncière ; de certains travaux forestiers ; des rémunérations versées dans le cadre de contrats de gestion de parcelles forestières ; ou enfin des cotisations versées à un assureur pour la souscription d'un contrat d'assurance couvrant notamment le risque de tempête.

Depuis le 1er janvier 2012, la réduction d'impôt – dont le montant est pris en compte pur le calcul du plafonnement global des avantages fiscaux à l'IR – est égale à 18 % du montant des dépenses engagées, à l'exception des cotisations d'assurance qui ouvrent droit à une réduction de 76 % à compter de cette même date. La base de calcul de cette réduction est différente en fonction de la nature de l'investissement. Elle est en outre plafonnée en fonction de la composition du foyer fiscal du contribuable.

Les engagements à prendre

Investissement	Type d'engagement	Durée d'engagement
Acquisition de terrain en bois et forêts	Conservation de la propriété et plan simple de gestion agréé	15 ans
Acquisition de terrain à boiser	Reboisement Conservation	3 ans 15 ans
Acquisition /souscription de parts de GF ou de SEF	• GF ou SEF : plan simple de gestion agréé • Porteur parts : conservation	15 ans Année en cours + 8 ans
Travaux forestiers : • détention directe • détention indirecte par le GF ou la SEF	 Conservation. Plan de gestion durable Conservation des parts par l'associé. Conservation des parcelles par le GF ou la SEF.	 Année en cours + 8 ans Année en cours + 4 ans Année en cours + 8 ans

Synthèse de la réduction d'impôt

Investissement	Base de la réduction	Taux	Plafond personne seule / couple marié ou pacsé
Acquisition de bois, forêts ou terrains à boiser	Prix d'acquisition + frais	18 %	6 700 € / 11 400 €
Acquiqition ou souscription de parts de GF ou de SEF	Prix d'acquisition / Souscription + frais 60 % du prix	18 %	6700 € / 11 400 €
Travaux forestiers	Montant ou fraction / % détention droits	18 %	6 250 € / 11 500 €
Primes d'assurance tempête	Montant ou fraction / % détention droits	76 %	9,60 € / ha (2012) ou 7,20 € / ha (2013)
Rémunération du gestionnaire	Montant ou fraction / % détention droits	18 %	2000 € - 4000 €

Fotolia

Les obligations déclaratives

Les contribuables qui demandent le bénéfice de la réduction d'impôt doivent joindre à leur déclaration des revenus une note annexe, établie sur papier libre, comportant leur identité et leur adresse, toutes les indications relatives à chacun des investissements réalisés, la date du paiement des dépenses engagées, ainsi que l'engagement propre à chaque type d'investissement. Une obligation de même étendue s'impose aux groupements forestiers et aux sociétés d'épargne forestière en cas d'investissement indirect, une attestation devant en outre être délivrée à chacun des associés.

La remise en cause de la réduction d'impôt

L'avantage fiscal est remis en cause si le contribuable, le groupement ou la société d'épargne forestière ne respecte pas son engagement. La dissolution du groupement forestier ou de la société d'épargne forestière avant la fin de la période d'engagement conduit également à la remise en cause de l'avantage fiscal (sauf en cas de fusion avec une structure de même type), ou lorsque l'activité de la société n'est pas conforme à son objet social. La reprise de la réduction d'impôt est effectuée au titre de l'année au cours de laquelle est intervenu l'événement qui la motive.

Les exceptions

Aucune remise en cause n'est effectuée en cas de mariage, divorce, séparation, conclusion ou fin d'un pacs, ni en cas d'invalidité, de licenciement ou de décès du contribuable ou de son conjoint ou partenaire de pacs. Il en est de même lorsque le contribuable, après une détention de deux années, apporte les terrains à un groupement forestier ou à une société d'épargne forestière, à la condition qu'il s'engage à conserver les parts pendant la durée de l'engagement initial restant à courir, ou en cas de donation si le donataire reprend l'engagement restant à courir.

ISF et droits de mutation allégés

Lorsque les terrains en nature de bois et forêts ou les parts de groupements forestiers ne peuvent pas être considérés comme des biens professionnels par leur propriétaire, ils bénéficient d'une exonération partielle d'ISF. Ils bénéficient du même avantage en matière de droits de mutation à titre gratuit pour les successions et donations entre vifs. Ces biens sont ainsi exonérés à concurrence des trois quarts de leur valeur, sous certaines conditions : engagement d'exploitation pendant trente ans, production d'un certificat attestant que les bois et forêts sont susceptibles de présenter une des garanties de gestion durable prévues à l'article L 8 du Code forestier, et d'un bilan de mise en œuvre du document de gestion durable. ■

Marc Michel
Cridon de Lyon

TÉMOIGNAGE

Rodolphe de BAUDREUIL, propriétaire forestier

« Je gère 135 hectares boisés en Loir-et-Cher et environ 80 dans l'Allier. J'ai établi un plan de gestion forestière, appelé Plan simple de gestion (PSG), dans lequel la gestion de la forêt est planifiée sur une durée de dix à vingt ans. Les coupes, les reboisements, tous les travaux effectués sont prévus. Ce plan est agréé par le Centre régional de la propriété forestière (CRPF), un établissement public administré par un conseil de propriétaires privés élus, qui a compétence pour orienter et développer la gestion des bois et terrains à vocation forestière. Au quotidien, la gestion de la forêt peut être facilitée par l'appartenance à un syndicat de propriétaires forestiers ainsi qu'à une coopérative. On est toujours plus fort à plusieurs. Le syndicat garantit la défense des intérêts communs et la coopérative la possibilité d'offrir ses coupes de bois à un large réseau d'acheteurs ; elle peut apporter, en plus, une assistance technique pour la réalisation des travaux et surtout vous assure d'être payé.

Appartenir à un syndicat et à une coopérative est indispensable

Un placement à long terme aléatoire

En termes de rentabilité, la forêt est avant tout un placement à long terme relativement stable, puisque nous sommes sur du foncier, mais soumis à de nombreux aléas. Les tempêtes ou sécheresses engendrent un apport de bois sur le marché, ce qui fait évidemment baisser les prix, sans compter le fait de repartir à zéro, comme dans les Landes récemment. De même, les opérations de plantation, d'élagage ou de dépressage (réduction de la densité des bois) sont coûteuses et n'engendrent aucune recette immédiate. De plus, la présence de cervidés peut nuire aux plantations qu'il faut alors protéger par des clôtures, coûteuses également.

Dans les régions de tradition de chasse, de nombreux propriétaires louent leurs bois car le produit peut les aider à investir et à les entretenir. Je pense que les prix de location s'échelonnent entre 50 et 140 € l'hectare ; tout dépend du territoire et de la région. ■

Propos recueillis par Barbara Bénichou

Droit rural

Le statut protecteur des baux ruraux

Le fermage concerne plus de 70 % de la surface agricole utile en France. Il offre un statut avantageux au locataire.

Le statut du fermage est constitué par l'ensemble des règles qui régit les relations entre bailleurs et preneurs dans le cadre d'un bail rural. Il a été créé juste après la Seconde Guerre mondiale avec pour objectif d'offrir une stabilité favorable du preneur, qui lui permette d'investir sur une longue période. La loi de modernisation de l'agriculture de 2010 a fait évoluer le statut du fermage qui a été jugé compatible avec les dispositions de la Convention européenne des droits de l'homme.

Le bail rural

Est définie comme un bail rural toute mise à disposition à titre onéreux d'un immeuble à usage agricole en vue d'y exercer une activité agricole. Il en est de même des contrats de prise en pension d'animaux et de vente d'herbe. Le statut des baux ruraux a été étendu aux baux d'élevage concernant toute production hors-sol, aux baux d'étangs et de bassins servant à l'élevage piscicole. En revanche, sont exclus du statut les baux de chasse et de pêche, les locations de jardins d'agrément, les conventions d'entraide, les conventions d'occupation précaire ainsi que les baux de petites parcelles, la superficie étant fixée dans chaque département par arrêté préfectoral.
Dans ce dernier cas, les parties peuvent soumettre volontairement au statut du fermage, si elles le désirent, les parcelles ayant une superficie inférieure au minimum fixé par l'autorité administrative.

La forme du bail

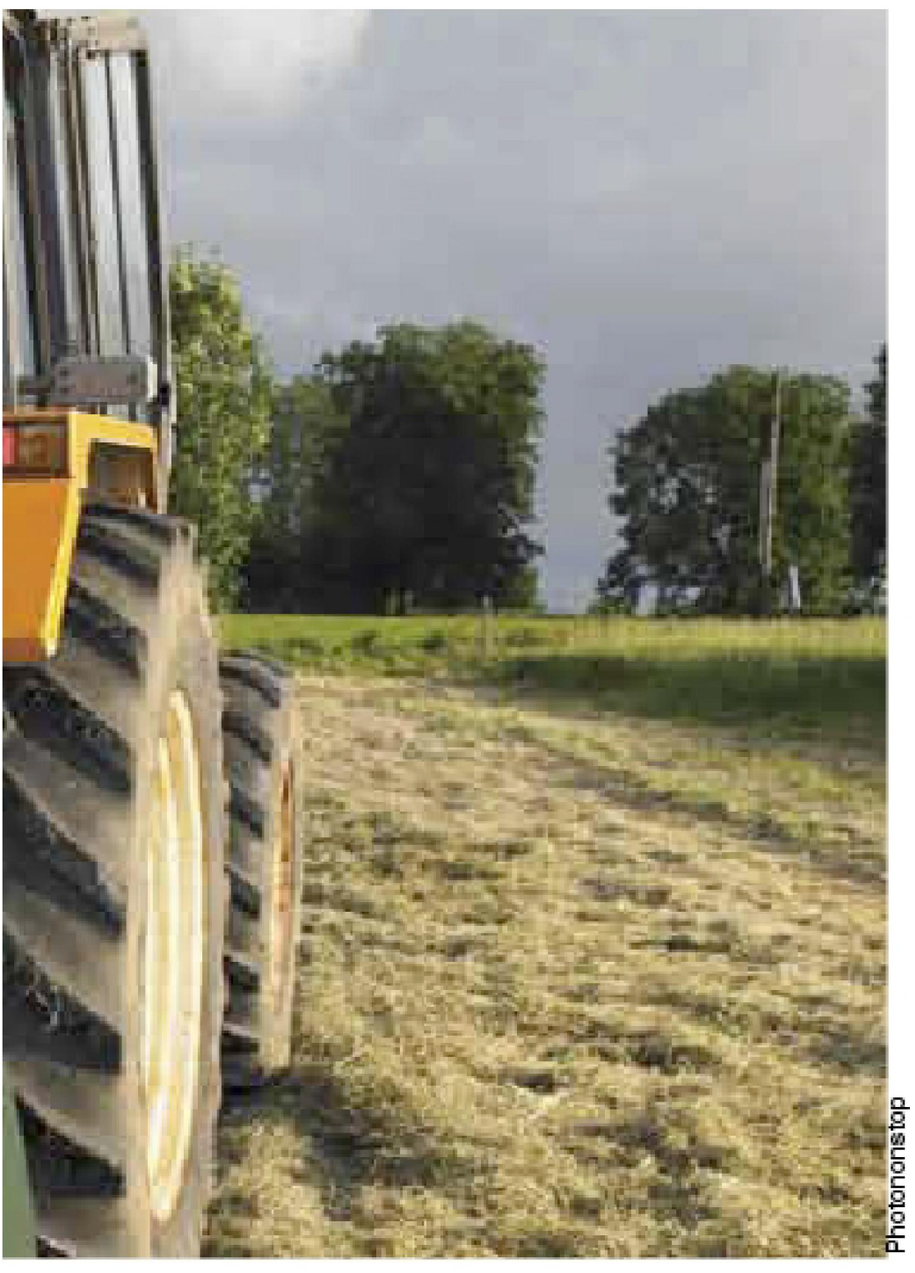
Le bail rural doit, en principe, être rédigé par écrit en autant d'exemplaires que de parties et doit être enregistré. Un état des lieux d'entrée doit être établi au plus tard dans le mois qui suit le début de l'exploitation. Passé ce délai, la partie la plus diligente procède à cette formalité et notifie par lettre recommandée avec accusé de réception le document à l'autre partie, qui dispose à son tour d'un délai de deux mois pour l'accepter ou le refuser. L'état des lieux est très important sur le plan probatoire, du fait de la durée prolongée du bail rural et de l'existence d'une activité économique qui suppose différents investissements de nature à modifier le fond. À la fin du bail, la détermination des améliorations ou des dégradations peut être prouvée en comparant les états des lieux d'entrée et de sortie, ce qui évitera une expertise judiciaire.

La durée du bail

La durée du bail ne peut, en principe, être inférieure à neuf ans. À défaut de congé délivré dans les délais légaux, le bail se renouvelle par tacite reconduction pour une nouvelle durée de neuf ans. Si le bail est verbal, le contrat est censé avoir été fait pour neuf ans aux conditions et clauses figurant dans le contrat type établi par la commission consultative des baux ruraux. Au moment du renouvellement du bail, le bailleur peut introduire une clause autorisant la reprise à la fin de la sixième année suivant le renouvellement au profit de son conjoint, partenaire ou de descendants, lesquels devront exploiter personnellement les terres qui étaient louées. Le preneur ne peut pas s'opposer à l'ajout de cette clause. Le propriétaire qui entend exercer la reprise en cours de bail doit notifier congé au preneur au moins deux ans à l'avance.

Le montant du loyer

Le prix du fermage est fixé en fonction notamment de la durée du bail, de l'éventuelle clause de reprise sexennale, de l'état du bien, des sols et de l'obligation de pratique environnementale. Le loyer n'est pas libre, l'autorité administrative fixant chaque année des minima et des maxima. Pour les terres nues comportant des cultures permanentes comme des vignes ou des arbres fruitiers, le prix du loyer est fixé en quantité de denrées sans actualisation annuelle, mais fait l'objet d'un nouvel examen au plus tard tous les six ans. Le fermage peut donc être payé en espèce ou en denrées. La révision du loyer n'est possible que si le loyer est surévalué ou sous-évalué d'au moins 1/10e. L'action doit être intentée au cours de la troisième année du bail et ne peut l'être qu'une fois. Les loyers doivent être recouvrés dans les cinq ans qui suivent leur échéance.



Photononstop

Les obligations des parties

Le bailleur doit prendre à sa charge les grosses réparations comme les réparations concernant les toits ou les murs. Toute clause contraire est réputée non écrite. Le preneur assure les réparations locatives comme l'entretien des champs et des clôtures et le remplacement des piquets de vigne et des fils de fer ; il doit naturellement s'acquitter du loyer.

La cession et la sous-location du bail rural

La cession du bail est interdite en raison de son caractère personnel, sauf au profit du conjoint ou du partenaire ou des descendants majeurs du preneur, afin de favoriser la transmission des exploitations. Elle doit être autorisée expressément par le bailleur. L'autorisation donnée en dehors de ces cas est nulle. En cas de refus, le preneur peut saisir le tribunal qui vérifie l'aptitude professionnelle et la solvabilité du repreneur pour gérer le domaine.

La sous-location est également interdite sauf pour une durée inférieure à trois mois consécutifs et pour un usage de vacances ou de loisirs, ou pour héberger dans les lieux loués des ascendants, descendants, frères et sœurs ou leurs conjoints ou partenaires.

La résiliation du bail

Le bail peut être résilié à l'amiable. Sinon, les cas de résiliation sont limités *(voir page 32)* pour le bailleur afin d'assurer la stabilité de l'exploitation : le bail peut être résilié en cas de faute du preneur, la cause la plus classique étant le défaut de paiement des fermages, ou en cas d'agissements de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds, comme l'abandon des terres. Le preneur peut également mettre fin au bail en cas de départ à la retraite ou d'incapacité grave et permanente, par exemple. ■

Thierry Deschanels

Le tribunal paritaire des baux ruraux

Le contentieux lié aux baux ruraux relève de la compétence exclusive du tribunal paritaire des baux ruraux qui existe dans chaque tribunal d'instance. Il est présidé par un juge d'instance et comprend quatre assesseurs (deux bailleurs et deux preneurs) élus pour six ans par leurs pairs. Le tribunal compétent est celui du lieu de situation du bien. L'appel est possible lorsque le litige porte sur une somme supérieure à 4 000 € ou lorsqu'elle est indéterminée.

LE CONSEIL DU NOTAIRE

Attention au **bail verbal**, dont l'existence peut être prouvée par tous moyens. Cette possibilité génère un contentieux important devant le tribunal paritaire des baux ruraux, des preneurs revendiquant régulièrement le statut du fermage. Dans ce cas, l'agriculteur doit prouver le caractère onéreux de la mise à disposition des parcelles exploitées. Ainsi, il a été jugé qu'une personne qui laissait paître depuis plusieurs années des moutons autour de sa maison en échange d'une compensation financière, avait consenti un bail rural verbal au bénéfice de l'exploitant.

Droit rural

Les cas de résiliation des baux ruraux

La résiliation des baux ruraux est possible en cours de bail d'un commun accord. Dans les autres cas, la loi prévoit des cas de résiliation spécifiques.

En cours de bail, la résiliation amiable du bail est admise. Une indemnité peut être versée dans ce cadre par le bailleur au preneur. La résiliation du bail pour faute du preneur n'intervient pas automatiquement, elle doit être demandée en justice. Le tribunal paritaire des baux ruraux du lieu de situation est compétent.

Ces cas de résiliation sont strictement définis : il n'est pas possible de déroger à ces règles par des clauses contraires.

Résiliation à l'initiative du preneur

Le preneur peut résilier le bail en cas d'incapacité, de sa part ou d'un membre de sa famille indispensable au travail de l'exploitation, de refus d'autorisation d'exploiter de l'autorité administrative, d'acquisition d'une ferme qu'il doit exploiter lui-même, de remembrement du fonds loué et de départ en retraite.

Si le fermier décède, ses héritiers peuvent résilier les baux ruraux en cours. Il en est de même en cas de liquidation judiciaire, la résiliation étant demandée par le mandataire judiciaire nommé par le tribunal de grande instance.

À l'initiative du bailleur

En cas de non-paiement des fermages

Le bailleur peut résilier le bail en cas de faute du preneur, c'est l'un des contentieux principaux du tribunal paritaire des baux ruraux. Le premier motif s'applique lorsqu'il y a deux défauts de paiement de fermages. Dans ce cas, le bailleur doit envoyer au preneur une mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier de justice. Elle doit être adressée à chaque preneur, par exemple à chaque époux, et doit comporter la reproduction de l'article L411-31, I, 1° du Code rural. Le preneur dispose alors de trois mois pour régulariser la situation, un paiement partiel n'étant pas libératoire. Si, au terme de ce premier délai, le preneur ne s'est pas exécuté, le bailleur doit envoyer une deuxième mise en demeure. Le preneur dispose alors d'un nouveau délai de trois mois pour payer. En cas de nouvelle carence, le bailleur peut saisir le tribunal paritaire des baux ruraux afin de demander la résiliation du bail. Si le bailleur demande le paiement de plusieurs fermages en même temps, une seule mise en demeure doit être envoyée.

L'excuse légitime

Lorsque le preneur peut prouver qu'il dispose d'une excuse sérieuse et légitime de ne pas payer le fermage, la résiliation peut être écartée par le tribunal. Il en est ainsi en cas d'absence de fixation du prix de bail ou de fixation unilatérale du montant du bail contestée par le preneur, ou lorsque le prix apparaît abusif et que le preneur a engagé une action en révision admise par le juge.

La maladie de l'exploitant peut constituer une excuse légitime lorsqu'elle est suffisamment grave pour l'avoir handicapé pendant une période relativement longue. Il en est de même lorsqu'une partie des biens a été retirée par le bailleur ou lorsque celui-ci n'a pas réparé les bâtiments alors qu'il s'était engagé à le faire dans le bail.

Les agissements de nature à compromettre la bonne exploitation

La résiliation du bail est encourue si le preneur compromet la bonne exploitation. À titre d'exemple, il a été jugé que tel était le cas lorsque le preneur laissait ses terres dans un état déplorable d'inculture ou lorsqu'il ne disposait pas du matériel et du cheptel suffisant pour exploiter les terres, ou lorsqu'il n'habitait plus la ferme louée et avait cessé d'y travailler personnellement pour exercer un autre métier. En revanche, ne constituent pas des agissements de nature à compromettre l'exploitation la destruction de haies entre deux parcelles louées ou le mauvais état des terres ensemencées, si cette situation est due au mauvais temps et non à l'incurie du fermier.

Les baux cessibles

Les baux cessibles en dehors du cadre familial ont été créés par la loi du 5 janvier 2006. Le bail doit obligatoirement être notarié et d'une durée minimale de 18 ans. Le preneur dispose d'un droit à renouvellement, la durée du bail renouvelé ne pouvant être inférieure à cinq ans. Le preneur acquiert la faculté de céder son bail à titre onéreux, le bailleur obtenant en contrepartie un loyer majoré.

Fotolia

La résiliation pour cause d'urbanisme

Le bail peut être résilié par le bailleur lorsque les terrains et habitations se situent à proximité d'une zone urbaine et que la destination agricole des terres change en raison des dispositions du plan local d'urbanisme (PLU).

En l'absence de PLU, le droit de résiliation ne peut être exercé, en vue du changement de destination agricole, qu'avec l'autorisation du préfet du département, après avis consultatif de la commission des baux ruraux. Cet accord administratif doit être obtenu avant la signification du congé et vise à satisfaire les besoins d'urbanisation des agglomérations.

Les autres cas de résiliation

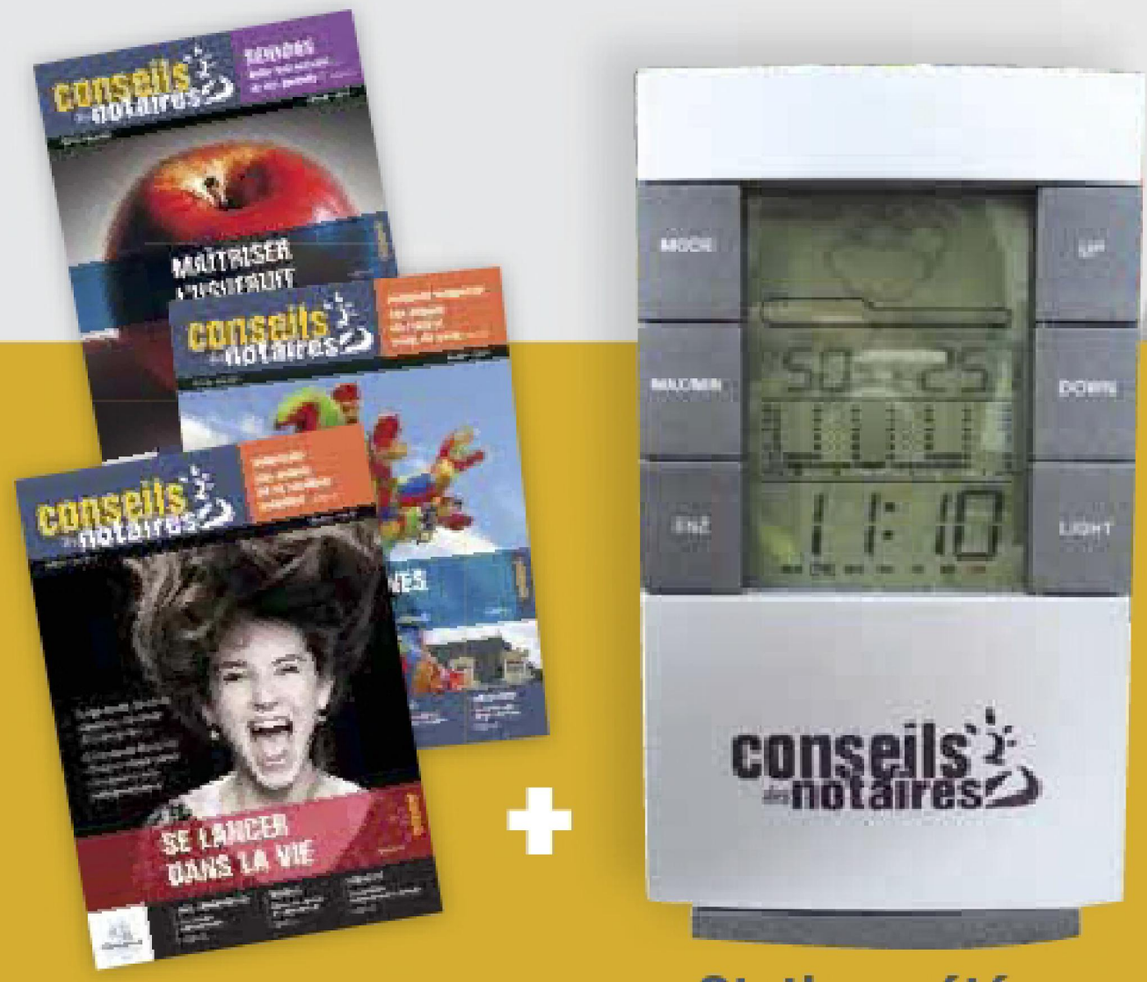
La cession du bail en dehors du cadre familial *(sauf baux cessibles, voir encadré)* ou la sous-location, même partielle, constituent une cause de résiliation du bail sans qu'il soit nécessaire de rechercher si elle est de nature à compromettre la bonne exploitation du fonds. Dans le même esprit, l'apport en société du bail est une cause de résiliation puisqu'il s'agit d'une cession prohibée. Il en est de même lorsque le preneur ne respecte pas les clauses imposant des pratiques culturales préservant l'environnement.

La résiliation du bail

La demande de résiliation peut être intentée jusqu'à la fin du bail. Le tribunal se place à la date du jour de la demande et non à la date à laquelle il statue pour apprécier si les motifs de résiliation existent. De ce fait, les réparations effectuées durant l'instance ou une régularisation tardive du paiement des fermages sont sans influence. La preuve des manquements peut être rapportée par tous moyens ; le plus souvent, une expertise est ordonnée lorsque le motif invoqué est le mauvais entretien. Lorsqu'elle est prononcée par le tribunal, la résiliation prend effet au jour de la décision judiciaire. Elle peut être accompagnée de dommages et intérêts accordés au bailleur lorsqu'il subit un préjudice. À l'inverse, le preneur peut avoir droit à une indemnité de sortie s'il a apporté des améliorations au fond loué. Il peut bénéficier d'un délai de grâce avant de quitter les lieux et doit alors s'acquitter, durant cette période, d'une indemnité d'occupation. ■

Thierry Deschanels

Abonnez-vous
à *Conseils des Notaires*
pour éclairer vos choix et
prendre les bonnes décisions.



11 numéros + Station météo multifonction

Abonnez-vous
et recevez cette station météo pour 5 € de plus

pour 39,80 € par an

au lieu de ~~62,90 €~~

= 42,90 + 20 € (prix public)

Bulletin d'abonnement

À renvoyer dans une enveloppe affranchie à : *Conseils des Notaires*, BP 90003, 59718 Lille CEDEX 9

☐ **Oui,** je souhaite profiter de cette offre réservée aux nouveaux abonnés pour recevoir *Conseils des Notaires* pendant 1 an (11 numéros) et une station météo pour 39,80 € seulement. [METEO423]

☐ je m'abonne pour 34,80 € (au lieu de 42,90 €) soit près de 20 % de réduction. [CON423]

Mon règlement :

☐ par chèque (à l'ordre de Publi.not)

☐ par carte bancaire

N° CB : ⌊⌊⌊⌊ ⌊⌊⌊⌊ ⌊⌊⌊⌊ ⌊⌊⌊⌊

expire fin : ⌊⌊ ⌊⌊

Date et signature (obligatoire) :

Mes coordonnées :

Nom : _____

Prénom : _____

Adresse : _____

_____

Code Postal : ⌊⌊⌊⌊⌊ Ville : _____

Adresse mail (facultatif) : _____

Offre valable en France métropolitaine réservée aux nouveaux abonnés et valable jusqu'au 31/07//2013. Conformément à la loi "informatique et libertés" du 6 janvier 1978, vous disposez d'un droit d'accès et de rectification aux données vous concernant. Par notre intermédiaire, ces données pourraient être communiquées à des tiers, sauf si vous cochez la case ci-contre. ☐

Travaux

Agrandir sa maison, la marche à suivre

Vous souhaitez étendre votre maison pour gagner de l'espace ? Les possibilités qui s'offrent à vous dépendent des règles d'urbanisme propres à votre commune. Il convient de bien préparer ce projet car les formalités administratives restent complexes.

Première étape : se renseigner sur la faisabilité du projet d'agrandissement.

» Les documents d'urbanisme

Avant toute chose, vous devez prendre connaissance du Plan local d'urbanisme (PLU) ou du Plan d'occupation des sols (POS) de votre commune : ces documents définissent les modalités d'implantation des constructions, notamment les distances à respecter, les volumes, les superficies et les aspects extérieurs. En principe, depuis la loi SRU du 13 décembre 2000, le PLU remplace le POS, mais certaines communes restent encore sous l'égide du POS.

Le PLU ou le POS de votre commune détermine le coefficient d'occupation des sols (COS) qui vous permet de calculer le nombre de mètres carrés que vous pouvez gagner *(Code de l'urbanisme, article R123-10)*. Par exemple, si votre terrain fait 1 000 m² et que le COS de votre commune est de 0,25, votre droit à construire s'obtient en multipliant la superficie totale de votre terrain par le COS. Vous aurez donc droit à 250 m² de construction (1 000 x 0,25 = 250). Vous devez tenir compte de la superficie déjà construite. Autrement dit, si votre maison fait 200 m² et que votre garage en fait 30, vous ne pourrez vous étendre que de 20 m².

La surface de plancher

Mais encore faut-il savoir ce que l'on entend par superficie.

Depuis le 1er mars 2012, ce ne sont plus la surface hors œuvre brute (Shob) et la surface hors œuvre nette (Shon) qui comptent pour la détermination de la surface constructible mais la Surface de plancher. La surface de plancher correspond à la somme des surfaces de chacun des niveaux d'une construction. Elle ne prend en compte que les surfaces closes et couvertes et se calcule à partir de l'intérieur des murs de façade *(article L 112-1 du Code de l'urbanisme)*. C'est-à-dire que l'épaisseur des murs n'est plus intégrée dans le calcul. Cette réforme vise à favoriser les constructions bien isolées, économes en énergie *(voir encadré)*. >>>

Fotolia

LE CONSEIL DU NOTAIRE

Il ne faut pas oublier non seulement d'afficher son permis de construire mais surtout de **le faire constater par huissier**, car c'est la date de constatation qui servira de point de départ éventuel pour un recours.

Profiter des travaux pour se mettre au vert

À l'heure du développement durable, il faut savoir que les constructions répondant à des critères de « performance énergétique élevée ou alimentées à partir d'équipement performant de production d'énergie renouvelable ou de récupération » ouvrent droit à certaines bonifications. Ainsi, le conseil municipal peut voter un dépassement du coefficient d'occupation des sols (COS) à hauteur de 30 % en zone urbaine et 20 % pour les secteurs protégés. Renseignez auprès de votre mairie pour savoir si elle applique le bonus de COS prévu à l'article L128-1 du Code de l'urbanisme.

Vérifier les contraintes de voisinage

Une fois établi le nombre de mètres carrés auquel vous avez droit, encore faut-il que votre projet ne soit pas susceptible de gêner vos voisins ; il faut donc prendre en compte les règles de servitudes. Le PLU ou le POS de votre commune définit l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ou encore l'implantation des constructions par rapport aux voies publiques. De plus, il existe nombre de règles relatives aux relations de voisinage dans le code civil *(art. 640 à 685)*. L'extension de votre maison ne doit pas entraver le droit de passage de votre voisin ni le priver de lumière.

Déclarations obligatoires

Les travaux d'extension qui créent moins de 20 m² de surface ne sont soumis qu'à déclaration préalable *(article R.421-17 f)*. Mais ils sont soumis à permis de construire dès lors qu'ils ont pour effet de modifier le volume de la construction initiale, de percer ou d'agrandir une ouverture sur un mur extérieur *(article R.421-14 c)*.
Au-delà de 20 m², un permis de construire est nécessaire *(article R421-14a)*.
Attention, outre la surface de plancher, l'emprise au sol est également prise en compte pour apprécier la surface de construction soumise ou non à l'obtention d'un permis de construire. Aux termes des réglementations d'urbanisme, l'emprise au sol est : « la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus ». Plus simplement, l'emprise au sol comprend l'ombre projetée verticalement au sol par le bâtiment (balcons et garages compris).
Une fois les dossiers déposés, la mairie a un mois pour vous répondre lorsqu'il s'agit de déclaration préalable de travaux et deux mois en cas de demande de permis de construire *(Code de l'urbanisme, article R423-23)*.
Si vous obtenez un permis de construire, vous avez l'obligation de l'afficher sur la façade de votre habitation *(Code de l'urbanisme, articles A424-15 à A424-1)*.
Après obtention du permis, il convient d'attendre deux mois avant d'engager les travaux car les tiers, notamment vos voisins, disposent de ce délai pour s'y opposer.
Au final, que ce soit pour une déclaration préalable de travaux ou une demande de permis de construire, vous aurez un nombre conséquent de documents à fournir dont des plans. N'hésitez donc pas à vous faire accompagner par un spécialiste.
Dans tous les cas, quelle que soit la surface des travaux envisagés, vous devrez obligatoirement faire appel à un architecte lorsque l'emprise au sol de votre habitation risque de dépasser 170 m².
Depuis le décret n° 2012-677 du 7 mai 2012, l'emprise au sol qui déclenche le recours ou non à un architecte ne comprend pas : les surfaces non closes et non couvertes, les espaces de stationnement tels que garage ou car-port ou encore les auvents ou appentis soutenus par des poteaux. ■

Samorya Wilson

Une exonération de la taxe foncière dans certains cas

Plus de surface habitable, c'est aussi plus de taxe foncière ! Cependant, les collectivités territoriales dotées d'une fiscalité propre peuvent, sur délibération, exonérer pour une durée de cinq ans sur les propriétés bâties (à concurrence de 50 % ou 100 %) les logements achevés avant le 1er janvier 1989 qui ont fait l'objet de dépenses d'équipement favorisant les économies d'énergie. Il existe également des crédits d'impôts liés aux dépenses d'économie d'énergie : voir Code général des impôts, art. 200 quater.

Patrick URBAIN, directeur du CAUE 94

DR

« Engager des travaux d'extension peut se révéler un véritable casse-tête car les règles d'urbanisme à respecter sont complexes. Les Conseils d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement sont justement là pour aider les particuliers à définir leurs projets de construction. Les consultations sont gratuites. Il existe des permanences de CAUE dans chaque département. Cela peut éviter d'avoir à démolir sa construction faute de respect des règles d'urbanisme ou encore en cas de démarchage d'entreprises de construction peu scrupuleuses. Ce qui n'est pas rare dans le cas de construction de vérandas qui nécessitent bien souvent un permis de construire.
Je conseillerais aux particuliers souhaitant agrandir leur maison de se rendre au préalable auprès du CAUE de leur département avec tous les documents d'urbanisme dont ils disposent : PLU ou POS de leur commune, plan de cadastre, photo de l'existant, photo de la rue, etc. Les professionnels libéraux peuvent également apporter leurs conseils. » ■

Propos recueillis par S. W.

Le CAUE est financé par une taxe de 0,5 % prélevée sur les permis de construire. www.fncaue.fr

DÉMÉNAGEMENT

Sociétés commerciales

Les lourdes conséquences de l'interdiction de gérer

Suite à une condamnation judiciaire, un entrepreneur peut se voir empêcher d'exercer tout mandat social. L'interdiction peut être définitive ou temporaire.

La loi prévoit plusieurs hypothèses où le juge peut prononcer une mesure d'interdiction de gérer. Cette sanction peut faire suite à la faillite de l'entreprise mais aussi être consécutive à une infraction avec ou sans lien avec l'activité commerciale. L'objectif est d'assainir et de sécuriser le monde des affaires en écartant certaines personnes incompétentes ou malhonnêtes qui ne méritent plus la confiance des tiers. Auparavant, il existait un régime d'incapacité automatique qui interdisait aux personnes condamnées pour crime ou pour certains délits (escroquerie, abus de confiance, recel, etc.) de diriger, d'administrer, de gérer ou de contrôler une entreprise commerciale ou industrielle. Depuis la loi de modernisation de l'économie du 4 août 2008, la peine automatique a été remplacée par une peine complémentaire devant expressément être prononcée le juge.

» Peine complémentaire à une infraction

Les personnes qui se rendent coupables d'infractions au droit des sociétés encourent, à titre de peine complémentaire, l'interdiction :

▪ d'exercer l'activité professionnelle dans l'exercice ou à l'occasion de l'exercice de laquelle l'infraction a été commise (interdiction pouvant être définitive ou temporaire, sans pouvoir excéder cinq ans) ;

▪ et/ou d'exercer une profession commerciale ou industrielle, de diriger, d'administrer, de gérer ou de contrôler à un titre quelconque, directement ou indirectement, pour leur propre compte ou le compte d'autrui, une société commerciale (interdiction pouvant être définitive ou temporaire, sans pouvoir excéder dix ans).

Il s'agit de peines complémentaires. Concrètement, le juge peut ainsi les prononcer en plus des peines d'amendes et d'emprisonnement prévues par la loi.

Les infractions concernées sont toutes celles visées par le code de commerce aux articles L241-2 à L248-1. Citons par exemple l'abus de biens sociaux, le fait d'attribuer frauduleusement à un apport en nature une évaluation supérieure à sa valeur réelle, le fait de ne pas dresser l'inventaire, ou de ne pas établir les comptes annuels et un rapport de gestion, etc.

Autres infractions

Par ailleurs, certaines autres infractions, sans lien avec le droit des affaires, peuvent être sanctionnées à titre de peine complémentaire par ces interdictions d'exercer une activité professionnelle ou de gérer une société commerciale. Cela >>>

concerne par exemple les infractions de vol, escroquerie, abus de confiance, fraude fiscale, travail dissimulé, etc.

Peine alternative à une infraction

Dès lors qu'un délit est puni d'une peine d'emprisonnement, le juge peut prononcer, à la place de l'emprisonnement, l'interdiction, pour une durée de cinq ans au plus, d'exercer une profession commerciale ou industrielle, de diriger, d'administrer, de gérer ou de contrôler une entreprise commerciale ou industrielle ou une société commerciale.
Il s'agit de peines alternatives, c'est-à-dire qu'elles viennent en remplacement d'une autre peine (à la différence des peines complémentaires qui peuvent s'ajouter aux peines prévues par la loi).
Ces peines peuvent également remplacer une peine d'amende pour les infractions punies seulement d'une peine d'amende.

Faillite personnelle

Dans le cadre des procédures collectives, les dirigeants d'entreprise en difficulté s'exposent à des sanctions personnelles. La plus grave est la faillite personnelle qui entraîne différentes interdictions et déchéances et qui emporte aussi l'interdiction de gérer, administrer ou contrôler, directement ou indirectement, toute entreprise, sans que la mesure n'excède une durée supérieure à quinze ans. Cette sanction est possible pour des faits graves : s'il apparaît, par exemple, que le dirigeant a détourné ou dissimulé l'actif de l'entreprise, ou frauduleusement augmenté le passif, disposé des biens de l'entreprise comme des siens propres, évité ou retardé l'ouverture de la procédure de redressement judiciaire ou de liquidation, fait disparaître des documents comptables ou tenu une comptabilité fictive, etc.
L'interdiction de gérer peut aussi être prononcée à titre de peine principale (à la place de la faillite personnelle).

Violation de l'interdiction

Attention, si ces interdictions ne sont pas respectées, la sanction peut être lourde :
- jusqu'à deux ans d'emprisonnement et une amende de 30 000 € pour non-respect de l'interdiction d'exercer une activité professionnelle ;
- et jusqu'à deux ans d'emprisonnement et une amende de 375 000 € pour non-respect de l'interdiction de gérer une société commerciale.

Levée de l'interdiction

De façon automatique, et sans qu'un nouveau jugement ne soit nécessaire, l'intéressé recouvre la capacité de gérer une entreprise à l'arrivée du terme de la sanction. Par ailleurs, si un jugement clôturant la procédure collective pour extinction de passif intervient, il récupère également automatiquement sa capacité de gérer.
Outre ces cas de figure, il est aussi possible de demander, à tout moment, la levée des incapacités professionnelles à la juridiction qui l'a condamné. Dans le cas de la faillite personnelle, le tribunal peut être saisi pour qu'il relève la peine, à condition que l'intéressé ait apporté une contribution suffisante au paiement du passif ou qu'il présente toutes les garanties démontrant sa capacité à diriger ou contrôler une entreprise. À noter que quelle que soit leur origine, les mesures d'incapacité ou d'interdiction d'exercer une activité commerciale ou professionnelle, de gérer, d'administrer ou de diriger une personne morale sont mentionnées d'office au Registre du commerce et des sociétés.

Un fichier national des interdits de gérer

La loi n°2012-387 du 22 mars 2012 a prévu un fichier unique des interdits de gérer tenu par les greffiers des tribunaux de commerce. Il doit permettre la centralisation et la diffusion au niveau national de l'ensemble des mesures d'interdiction de gérer, qu'elles visent des commerçants ou des non-commerçants (artisans, dirigeants d'association…), de façon à éviter que des entreprises soient immatriculées puis radiées après vérifications et constatation de l'existence d'interdictions de gérer.
Cette mesure vise à limiter les fraudes et à simplifier la procédure de contrôle des immatriculations. La consultation du fichier ne sera pas publique. Seuls les greffiers des tribunaux de commerce et les greffiers des tribunaux civils statuant en matière commerciale bénéficieront d'un accès permanent au fichier. Sur demande, la consultation de ce fichier sera aussi ouverte à certains autres professionnels pour les besoins de leur mission. À noter que ces consultations feront l'objet d'un enregistrement comprenant l'identité du consultant, la date et l'heure de la consultation.
Mais bien que la loi soit précise sur le contenu et le fonctionnement de ce fichier, celui-ci n'existe pas encore. Il sera mis en œuvre après la parution d'un décret qui n'est pour l'heure pas encore intervenue. ■

Rosine Maiolo

Les incompatibilités

Certaines personnes, en raison de leur profession, ne peuvent pas exercer une fonction dirigeante dans une société commerciale. Ces incompatibilités résultent pour l'essentiel de règles déontologiques. Sont concernés : les avocats, commissaires aux comptes, experts-comptables, fonctionnaires, notaires, membres d'une entreprise d'investissement (sociétés de bourse…).
Il existe néanmoins des dérogations.

L'auto-entrepreneur épargné ?

Peut-on devenir auto-entrepreneur malgré une interdiction de gérer ? Une question pertinente dans la mesure où l'auto-entrepreneur n'est pas inscrit au Registre du commerce et des sociétés, ni au Répertoire des métiers, et qu'il n'a pas le statut de dirigeant ou de gérant. Une réponse ministérielle apporte un éclairage : l'interdiction s'étend au statut d'auto-entrepreneur. La raison est claire : le régime de l'auto-entrepreneur relève des activités professionnelles de nature commerciale. Les droits et obligations qui s'imposent aux artisans et commerçants s'appliquent donc aux auto-entrepreneurs. Aussi, les droits et obligations qui s'imposent aux commerçants et artisans s'appliquent également à ceux d'entre eux qui adoptent le régime de l'auto-entrepreneur. *Réponse ministérielle du 20 septembre 2011.*

Salariés

Les congés parentaux à la loupe

Jusqu'aux vingt ans de l'enfant, les parents ont droit à des congés rémunérés ou indemnisés. Inventaire détaillé.

Si, au moment de la naissance ou de l'adoption, la mère bénéficie d'un congé compris entre dix ou quarante-six semaines, le père a droit, lui aussi, de s'absenter quelques jours de son travail pour ce motif. De même, ultérieurement, les deux parents pourront-ils suspendre leur activité salariée pour veiller sur leur enfant dans des circonstances bien définies.

Lorsque l'enfant paraît

Les « trois jours »

Le Code du travail accorde, sauf clause conventionnelle plus favorable, trois jours de congés payés au père salarié pour accueillir la naissance ou l'arrivée de l'enfant adopté à son foyer. Ces jours peuvent être consécutifs ou non à son congé de paternité à proprement parler et être pris, si l'employeur est d'accord, à une date simplement proche de l'événement et non pas nécessairement le jour J.

Le congé paternité

Le père salarié a droit également à un congé maximum de onze jours (naissance simple) ou dix-huit jours (naissances multiples) au cours duquel il perçoit de la sécurité sociale une indemnité journalière comprise entre un minimum de 9,09 € et un maximum de 81,49 € ; ce temps de repos lui est, sauf cas particulier, accordé au cours des quatre mois suivant la naissance.

Dans les deux hypothèses, cette prérogative n'est pas soumise à condition d'ancienneté ni de mariage entre les deux parents.

Congé parental d'éducation

Avant les trois ans de l'enfant

Dans le cas d'une naissance, le père comme la mère peuvent se voir accorder, sous condition d'ancienneté minimale d'un an, un congé parental d'un an renouvelable deux fois jusqu'aux trois ans de leur enfant, voire quatre, en cas de maladie ou d'accident grave.

Fotolia

Dans le cas de l'adoption, le congé, limité à un an pour un enfant de plus de trois ans, peut être sollicité jusqu'à son seizième anniversaire.

Le congé parental, total ou partiel, est compensé financièrement par une prestation de la Caf comprise, pour la naissance, entre 383,59 € et 566,01 € au 1er janvier 2013 et pour l'adoption, entre 143,05 € et 430,40 €. À partir du troisième enfant, le parent peut solliciter un congé d'un an, plus court mais mieux indemnisé (montant compris entre 626,99 € et 809,42 €).

Modalités

Le congé total compte pour moitié dans le décompte de l'ancienneté du salarié.

L'intéressé doit normalement prévenir son employeur au moins un mois avant lorsque la demande est faite à l'expiration du congé maternité et deux mois avant, lorsqu'elle est effectuée ultérieurement ; toutefois, le non-respect de ce délai de prévenance ne peut constituer un motif légitime de refus *(Cass. soc, 21 janvier 2012).*

Il est interdit au parent en congé parental d'exercer une activité professionnelle autre que celle d'assistant(e) maternel(le).

La durée du congé parental peut être prise en compte au moment de la retraite pour l'évaluation de la durée d'affiliation, si elle est plus avantageuse que la majoration pour enfants.

En cas de maladie

Congé pour enfant malade

La loi accorde un congé de trois jours par an à tout salarié ; cette durée est portée à cinq jours (si l'enfant a de moins d'un an) ou lorsque l'intéressé assume la charge d'au moins trois enfants de moins de 16 ans.

Ce congé n'est pas rémunéré, sauf clause conventionnelle plus favorable, mais certaines caisses de sécurité sociale peuvent accorder au titre des prestations supplémentaires une aide financière et facultative, pouvant atteindre le montant des indemnités journalières maladie versées sur une durée d'un mois maximum.

Congé de présence parentale

Lorsque l'état de santé d'un enfant de moins de vingt ans nécessite une présence soutenue ou des soins contraignants, consécutifs à une maladie ou un accident graves, le salarié dispose d'un congé maximal de 310 jours ouvrés à répartir sur une période de trois ans, éventuellement renouvelable. Ce congé n'est pas rémunéré, mais l'intéressé peut, sur justification médicale, prétendre à une allocation journalière de présence parentale de 42,20 € pour un couple et de 50,14 € pour une personne seule. ■

Danielle Roques-Georget

Une obligation légale

Aider ses parents ou ses grands-parents

Les personnes âgées en situation de besoin peuvent exiger de leurs enfants et descendants, sous certaines conditions, le versement d'une aide financière. Un droit souvent mal connu.

Si l'obligation légale pour tout parent d'aider financièrement son enfant confronté à un état de besoin est généralement assez bien connue *(voir Conseils n° 422)*, la réciprocité d'une telle obligation est parfois ignorée.

Pourtant, toute personne qui n'est plus en mesure d'assurer sa subsistance peut demander à sa descendance ce qu'on appelle juridiquement des « aliments », c'est-à-dire une aide financière. Il s'agit d'une obligation légale (on parle d'« obligation alimentaire »). Cette obligation est énoncée de manière très formelle à l'article 205 du Code civil qui dispose : *« Les enfants doivent des aliments à leur père et mère ou autres ascendants qui sont dans le besoin »*.

La nécessité d'un état de besoin

La personne qui réclame le versement d'une pension doit prouver que ses ressources personnelles ne lui permettent pas d'assumer les dépenses nécessaires à sa vie quotidienne (logement, nourriture, chauffage, habillement, frais médicaux…). Par ressources, il faut entendre l'ensemble des revenus de la personne concernée, y compris les éventuelles prestations sociales. L'existence d'un état de besoin n'est pas incompatible, selon les tribunaux, avec la détention d'un capital. Autrement dit, la personne qui réclame le versement d'une pension alimentaire n'est pas contrainte d'aliéner son capital afin de dégager les liquidités suffisantes pour assurer sa subsistance. Toutefois, la personne doit démontrer que son capital est utilement géré et que cette exploitation ne lui procure pas les revenus suffisants pour la mettre à l'abri du besoin.

Les ressources du débiteur

Le montant de la pension alimentaire doit être fixé en tenant compte des besoins de l'ascendant impécunieux, mais également des ressources du débiteur. Il sera tenu compte des revenus de toute nature du débiteur, ainsi que de ses charges, notamment d'ordre familial. En revanche, les revenus du concubin, du partenaire ou du conjoint du débiteur n'ont pas, en principe, à entrer en ligne de compte.

Les modalités d'exécution

La nature de l'aide

Fort heureusement, il est très fréquent que l'aide dont l'ascendant a besoin soit fournie spontanément par sa descendance. L'aide peut alors être fournie en nature (exemple : hébergement de la personne) ou en valeur (exemple : virement régulier d'une somme d'argent sur le compte bancaire de la personne concernée).

Le recours au JAF

Cependant, en cas de conflit entre le créancier et le débiteur de l'obligation alimentaire quant à l'existence même de l'obligation ou quant au montant à verser au titre de l'aide, il sera parfois nécessaire de saisir le juge aux affaires familiales.

Une telle action est humainement très délicate à exercer et risque de laisser durablement des traces dans la cellule familiale.

Malheureusement, elle constituera dans certains cas la seule issue permettant à l'ascendant de mettre un terme à une situation précaire. Lorsqu'il est saisi d'une telle demande, le juge aux affaires familiales a pour rôle de vérifier que l'ascendant est effectivement confronté à un état de besoin et fixe le montant de la pension

Le saviez-vous ?

En cas de mariage, gendres et brus sont tenus de verser des aliments au père et/ou mère de leur conjoint pour le cas où leurs beaux-parents seraient dans un état de besoin *(Code civil, article 206)*. Cette obligation cesse en cas de divorce, mais pas en cas de simple séparation de corps. Elle cesse également en cas de décès du conjoint de la belle-fille ou du gendre, mais seulement si aucun enfant n'est issu de l'union.

Une telle obligation alimentaire n'existe nullement en cas de simple concubinage, ni même en matière de pacte civil de solidarité.

Fotolia

alimentaire. Cette pension est assortie d'une clause d'indexation, ce qui garantit une revalorisation automatique annuelle de celle-ci. Indépendamment de cette revalorisation, l'existence ou le montant de la pension peut évoluer en fonction de l'évolution de la situation du créancier et/ou du débiteur. Dans une telle hypothèse, une nouvelle requête devant le juge aux affaires familiales est nécessaire.

La pluralité de débiteurs

Quand une personne se trouve confrontée à un état de besoin, elle peut s'adresser à n'importe lequel de ses descendants (un enfant, un petit-enfant, voire un arrière-petit-enfant). Il faut bien comprendre qu'il n'existe pas de hiérarchie parmi les descendants. Ainsi, il est possible de s'adresser directement à un petit-enfant sans avoir à démontrer que les demandes faites à l'encontre de ses enfants furent vaines.

De même, s'il existe plusieurs enfants, l'ascendant peut réclamer la pension à seulement certains d'entre eux ; il n'est nullement contraint de les poursuivre tous. Toutefois, le montant de la pension sera fixé au regard des ressources des seuls débiteurs appelés. En outre, le descendant qui aurait été condamné seul au paiement d'une pension alimentaire, alors même qu'il existait d'autres débiteurs possibles, dispose d'un recours contre ces derniers. Ce recours permettra de répartir le poids définitif de la pension entre tous les descendants proportionnellement aux ressources de chacun.

La possibilité d'une décharge en cas de faute grave du créancier

Le débiteur peut demander au juge à être déchargé du versement de l'aide lorsqu'il peut prouver que l'ascendant a manqué gravement à ses obligations à son égard *(Code civil, article 207)*. Les fautes pouvant être reprochées au créancier sont souverainement appréciées par les tribunaux ; elles peuvent entraîner une dispense totale ou partielle d'avoir à verser la pension alimentaire. Elles sont diverses mais doivent avoir un caractère suffisamment grave pour être retenues (abandon pécuniaire et/ou moral de ses enfants, comportement abusif…).

Une obligation d'ordre public

Les droits et obligations des parties en matière d'obligation alimentaire sont d'ordre public. Cela signifie notamment que les parties ne peuvent pas valablement conclure de conventions entre elles à l'effet de modifier les règles légales. Par exemple, serait nulle une convention aux termes de laquelle l'ascendant se serait engagé à ne jamais demander de pension alimentaire à ses enfants. La sanction serait la même en présence d'une convention qui aurait pour but de fixer invariablement le montant d'une pension. Cette dernière est, en effet, toujours susceptible d'être révisée en fonction de l'évolution des besoins du créancier et des ressources du débiteur.

La fin de l'obligation alimentaire

L'obligation alimentaire cesse si l'état de besoin du créancier disparaît, par exemple si ce dernier a de nouvelles sources de revenus qui lui permettent d'assurer sa subsistance. Il peut en être de même si ce sont les ressources du débiteur qui disparaissent ou, du moins, s'amenuisent considérablement (en cas de perte d'emploi par exemple).

L'obligation de verser une pension cesse aussi en cas de décès de l'ascendant créancier ou en cas de décès du descendant débiteur. Pour cette raison, les héritiers du débiteur ne sont, en principe, pas tenus de continuer à verser une pension à l'ascendant nécessiteux.

Ceci dit, dans l'hypothèse du décès du créancier, l'obligation alimentaire couvre également la charge des frais funéraires, dépenses qui pourtant ne naissent, par définition, qu'après le décès. ■

Bruno Jeannet
Cridon de Lyon

LE CONSEIL DU NOTAIRE

La pension alimentaire versée à un ascendant constitue une charge **déductible du revenu imposable**. L'administration admet le principe de la déduction, et ce même à défaut d'engagement écrit ou de décision de justice, dans la mesure où le montant de la pension correspond aux besoins de celui qui la perçoit et aux ressources de celui qui la doit. Du côté de l'ascendant, cette pension est imposable dans la catégorie des pensions.

Un recours parfois exercé par les tiers…

Il arrive que ce ne soit pas l'ascendant lui-même qui réclame des aliments mais des tiers qui ont fourni une aide et agissent ainsi à la place de l'ascendant pour être remboursés. Un tel recours est prévu par la loi au profit de certains organismes sociaux. Sont notamment concernés le département (agissant par le biais du conseil général) s'agissant de certains frais liés aux personnes âgées hébergées en établissement, mais également certains établissements publics de santé pour le recouvrement des frais de séjour non couverts par les ressources propres de la personne malade.

Recouvrement

Les procédures rapides pour agir en justice

Lorsqu'un créancier n'arrive pas à se faire payer à l'amiable, il peut recourir à une procédure simple et rapide : l'injonction de payer. L'injonction de faire connaît un succès plus mitigé.

La procédure d'injonction de payer permet au créancier d'une somme d'argent d'obtenir simplement et rapidement un titre exécutoire afin de se faire payer. Cette procédure est très utilisée dans la pratique ; une version européenne existe depuis 2008 pour les litiges transfrontaliers. Quant à la procédure d'injonction de faire, elle vise à obliger un prestataire à délivrer le service attendu.

L'injonction de payer

La procédure d'injonction de payer existe depuis de nombreuses années. Elle est inspirée d'une procédure existant en Allemagne et en Italie. Fort de son succès, le législateur a, au fil du temps, augmenté son champ d'application. Cette procédure est réservée aux créances d'un montant déterminé résultant de l'application d'un contrat ou d'une obligation à caractère statutaire (comme les créances dues aux caisses de retraites ou aux ordres professionnels).

L'injonction de payer peut également être utilisée si la créance résulte de certains moyens de paiement, comme l'acceptation d'une lettre de change ou d'une cession de créance. Les chèques impayés ne peuvent pas être recouvrés par cette voie, une procédure spécifique existant en cette matière. La procédure peut aussi être utilisée pour le recouvrement des charges dues aux syndicats de copropriétaires ou encore devant le tribunal des affaires de la sécurité sociale, pour recouvrer une créance résultant d'une prise en charge injustifiée ou d'un indu de prestation.

Elle peut enfin servir à recouvrer des dommages-intérêts que l'auteur d'une infraction s'est engagé à verser, dans le cadre d'une médiation ou d'une composition pénale.

Le tribunal compétent

Une requête doit être déposée devant le tribunal compétent. S'il s'agit d'une dette de nature commerciale, c'est le président du tribunal de commerce qui est compétent. Si la créance est civile et ne dépasse pas 4 000 €, la requête doit être déposée devant le juge de proximité. Si la créance civile dépasse ce montant sans excéder 10 000 €, c'est le président du tribunal d'instance qui doit être saisi. Depuis le 1er janvier 2013, pour les créances d'un montant supérieur à 10 000 €, la demande doit être faite auprès du tribunal de grande instance. Quel que soit le montant, le tribunal d'instance conserve sa compétence exclusive liée aux litiges concernant les crédits à la consommation ou les baux d'habitation à l'exception des demandes en restitution d'un dépôt de garantie. Pour les créances liées à la sécurité sociale, la requête doit être faite devant le président du tribunal des affaires de sécurité sociale.

L'action doit être introduite devant le juge du lieu où demeure l'un des débiteurs même si le contrat prévoit la compétence d'une autre juridiction. Si la requête est formée par un syndicat de copropriétaires à l'encontre d'un de leur membre, c'est le juge du lieu de situation de l'immeuble qui est compétent.

Ces règles sont impératives et le juge doit relever d'office son incompétence, ce qui le conduira à rejeter la demande.

La procédure européenne d'injonction de payer

Cette procédure simplifiée s'applique aux litiges civils et commerciaux transfrontaliers dès qu'ils concernent au moins deux États. Elle concerne l'ensemble des États membres de l'Union européenne à l'exception du Danemark. L'injonction de payer européenne s'applique aux créances contractuelles liquides et exigibles. Elle ne se substitue pas à l'injonction de payer nationale. Cette procédure n'a pas eu, à ce jour, un grand succès, l'exécution de la décision dans le pays du débiteur pouvant poser problème.

Getty Images

Privilégiez une riposte rapide en cas d'impayés

La requête

Le demandeur doit déposer une requête qui contient différentes mentions obligatoires comme les nom, prénoms, profession, domicile, nationalité, date et lieu de naissance du demandeur ou, s'il s'agit d'une personne morale, sa dénomination, sa forme sociale, le lieu du siège social et le nom et la qualité du représentant légal. La demande doit comporter les nom et domicile du défendeur, l'objet de la demande, l'indication précise de la somme réclamée ainsi que les justificatifs fondant la requête. Celle-ci doit être signée et datée. Elle peut être déposée par le créancier lui-même, le formulaire étant disponible sur le site *www.droits.justice.gouv.fr,* ou par tout mandataire qui doit avoir un pouvoir sauf s'il est avocat ou huissier de justice.

L'ordonnance

Si le juge estime la demande justifiée en tout ou partie, il rend une ordonnance portant injonction de payer. Le créancier dispose alors d'un délai de six mois pour faire signifier cette décision à chaque débiteur ; chacun d'eux peut faire opposition dans un délai d'un mois. Cette signification fait courir les intérêts moratoires et interrompt la prescription. Si le débiteur ou son mandataire ne forme pas opposition, le créancier peut demander, dans un délai d'un mois après l'expiration du délai d'opposition au greffe, l'apposition de la formule exécutoire ce qui lui permettra de faire effectuer toutes saisies des biens du débiteur. Il doit s'acquitter auparavant de la contribution juridique dont le montant est actuellement de 35 €.

Si le débiteur fait opposition, les parties sont alors convoquées à une audience au terme de laquelle un jugement est rendu. Lorsque l'opposition est faite devant le tribunal de grande instance, le créancier dispose d'un délai de quinze jours à compter de la notification de l'opposition pour constituer avocat, les parties au procès devant obligatoirement être représentées devant cette juridiction. S'il ne le fait pas, la procédure s'arrête.

» L'injonction de faire

La procédure d'injonction de faire peut être utilisée lorsqu'un professionnel refuse d'exécuter une prestation de service ou de livrer un bien contrairement à son engagement contractuel. La valeur de la prestation ne doit pas dépasser 10 000 €. Les règles de compétence sont les mêmes que pour l'injonction de payer. Une requête comportant certaines mentions obligatoires, accompagnée de pièces justificatives doit être déposée devant le juge compétent.

Si la demande lui paraît fondée, le magistrat rend une ordonnance portant injonction de faire. Il fixe l'objet de l'obligation ainsi que le délai et les conditions dans lesquelles celle-ci doit être exécutée. L'ordonnance mentionne également les lieu, jour et heure de l'audience à laquelle l'affaire sera examinée, à moins que le demandeur exécute l'obligation et en rende compte au tribunal. En cas d'inexécution totale ou partielle, le juge statue et rend un jugement susceptible d'appel.
Dans la pratique, les documents accompagnant la requête sont souvent incomplets ou imprécis et ne permettent pas au juge de délivrer une injonction pertinente. ■

Thierrry Deschanels

Exemple

Monsieur T. est propriétaire d'un appartement situé dans une ville où l'offre locative est surabondante. Son locataire Monsieur Y. a accumulé des arriérés locatifs de 452,98 €€. Monsieur T souhaite être payé rapidement. Il décide de saisir le juge de proximité du domicile de Monsieur Y d'une requête en injonction de payer. Il demande le remboursement de la dette (soit 451,98 €) majorée du coût de la lettre de mise en demeure (LRAR) soit 4,38 €, avec intérêt au taux légal à compter de la réception de la lettre recommandée. Il joint à la requête le contrat de bail, le décompte des sommes dues, une copie de la lettre de mise en demeure et de l'accusé de réception. Le juge fait droit en totalité à sa demande. Il s'adresse alors à un huissier de justice qui signifie l'ordonnance au débiteur.

Pour en savoir plus :

Injonction de payer :
articles 1405 à 1424 du Code de procédure civile, article R 142-27-1 du Code de la sécurité sociale, décret n°2012-1515 du 28 décembre 2012 portant diverses dispositions relatives à la procédure civile et à l'organisation judiciaire.

Injonction de faire :
articles 1425-1 à 1425-9 du code de procédure civile.

Injonction de payer européenne :
1424-1 à 1424-5 du même code et décret n°2008-1346 du 17 décembre 2008.

Marchés boursiers

2012, année du retour de la confiance

Le bilan 2012 pour les actions est clairement positif dans la zone euro : l'indice Euro Stoxx 50 signe une progression de 13,8 % et le CAC 40 un gain de 15,2 %. Seule la bourse de Madrid est restée négative.

La baisse des taux des emprunts d'État s'est poursuivie en Europe : à long terme, ils se situent actuellement à environ 1,5 % pour l'Allemagne, 4 % pour l'Italie et 5 % pour l'Espagne. La France termine l'année avec des taux à dix ans au niveau historiquement bas de 2 %.

Une politique volontariste en Europe

Le volontarisme affiché par la BCE et le renforcement de ses interventions ont constitué un atout déterminant dans l'évolution de ces risques souverains. Les modalités et conditions de l'aide d'un pays de la zone euro par la BCE ont été formalisées et publiées au début du mois d'octobre.

Les investisseurs ont apprécié et les bourses européennes sont reparties à la hausse dès le quatrième trimestre 2012, confirmant le retour de la confiance sur les marchés. Du côté des banques, les prêts à trois ans consentis par la BCE ont démontré, un an après leur lancement, toute leur efficacité : les deux opérations de décembre 2011 et février 2012 ont largement contribué à réduire le risque systémique en permettant aux établissements financiers de trouver des ressources à moyen terme. Les liquidités injectées par la BCE facilitent les adaptations aux nouvelles normes de solvabilité, limitant notamment la diminution du bilan des banques dont l'excès éventuel était redouté pour son effet potentiellement récessif sur l'économie.

Fotolia

Asie et pays émergents

En Asie, le changement de gouvernement au Japon et le retour aux affaires des conservateurs favorables à une baisse du yen se sont traduits par une hausse sensible de la bourse de Tokyo. En Chine, la mise en place du nouveau plan quinquennal et l'arrivée au pouvoir d'une nouvelle génération de dirigeants ont été saluées par la bourse chinoise. La croissance chinoise restera forte en 2013 mais davantage tournée vers l'intérieur.
De façon générale, les pays émergents sont désormais dotés des moyens d'une gestion plus forte et plus saine de leur économie et leurs dettes souveraines se situent à un niveau plus réduit que celles des pays développés.

États-Unis

Aux États-Unis, le risque d'une brusque détérioration de la situation économique et fiscale à fin décembre 2012, dû à la mésentente entre le Congrès républicain et le président Obama, a connu un dénouement favorable. Le compromis trouvé avec le Congrès évite les coupes automatiques de dépenses budgétaires et des hausses d'impôt importantes.

Perspectives 2013

Tôt ou tard, si l'effet d'entraînement américain ne fait pas défaut, l'Europe profitera de l'amélioration de l'environnement économique et financier. La croissance mondiale est estimée à près de 3 % en 2013. Malgré tout, inégalement répartie, elle sera une fois encore plus faible en Europe que dans les autres grandes zones géographiques.
L'année 2013 devrait être l'année des actions, au-delà du rebond déjà enregistré en 2012. Les actions offrent encore une valorisation raisonnable et un rendement supérieur aux obligations. Les entreprises sont rentables et les perspectives de marges bénéficiaires, à nouveau, bien orientées. ■

Union notariale financière

Reclassement ou licenciement

L'inaptitude du salarié

Déclarée par le médecin du travail après deux examens, l'inaptitude oblige l'employeur à reclasser l'intéressé, à le licencier dans un délai d'un mois, ou à maintenir sa rémunération.

Seul le médecin du travail peut délivrer un avis d'inaptitude lors d'un examen relevant de la surveillance du salarié (visite d'embauche, périodique…) ou lors d'une visite de reprise après une absence de trente jours. Il le peut aussi à l'issue d'un examen demandé par le salarié *(Cass. soc., 8 avril 2010)*.

L'inaptitude est établie au terme de deux examens espacés d'au moins deux semaines (un seul en cas d'urgence) après étude du poste de travail et des conditions de travail. L'avis précise que l'inaptitude est totale ou partielle, temporaire ou définitive, et propose éventuellement des mesures individuelles, telles que la mutation ou la transformation de poste.

» L'obligation de reclassement

Recherche de reclassement

Compte tenu des conclusions du médecin portant sur l'aptitude du salarié à remplir des tâches existant dans l'entreprise et aussi comparables que possible à l'emploi précédent, l'employeur est tenu de proposer un reclassement dans le mois suivant l'avis. Il doit consulter les délégués du personnel sur le poste proposé.

Ces dispositions s'appliquent aux CDD comme aux CDI *(Cass. soc., 8 juin 2005)*. Elles présentent un caractère d'ordre public, si bien que salarié et employeur ne peuvent y déroger en recourant à une rupture conventionnelle qui serait nulle.

Les possibilités de reclassement sont à rechercher au sein de l'entreprise, voire du groupe. L'employeur n'a pas l'obligation de créer un poste pour le salarié inapte *(Cass. soc., 21 mars 2012)*. L'avis d'inaptitude à tout emploi dans l'entreprise ne dispense pas de chercher à reclasser l'intéressé *(Cass. soc., 1er février 2012)*.

La proposition doit être suffisamment précise : libellé du poste, fonction, qualification, rémunération, lieu de travail, durée du travail *(Cass. soc., 7 mars 2012)*.

Pendant cette recherche, l'employeur n'est pas tenu de rémunérer le salarié.

Sanction d'une recherche insuffisante

La recherche de reclassement doit être effective et sérieuse. À défaut, un licenciement est considéré sans cause réelle et sérieuse, l'employeur pouvant être condamné à verser les indemnités correspondantes au salarié, mais aussi des indemnités à Pôle emploi égales aux prestations chômage perçues *(Cass. soc., 13 juin 2012)*.

Réponse du salarié

Le salarié peut accepter ou refuser le reclassement proposé. S'il accepte une proposition supposant une modification du contrat de travail, il convient de rédiger un avenant. S'il refuse, l'employeur doit faire une autre proposition ou licencier l'intéressé pour impossibilité de reclassement *(Cass. soc., 9 avril 2002)*.

» Le recours au licenciement

Si, la recherche n'ayant pas abouti, il n'y a pas de reclassement dans le mois suivant l'avis médical, l'employeur doit reprendre le versement à l'intéressé de la rémunération correspondant à son ancien poste. Dans le cas d'un salarié protégé, le versement est à effectuer jusqu'à la date d'autorisation de licenciement par l'inspecteur du travail en cumulant salaire fixe et variable, y compris les heures supplémentaires *(Cass. soc., 4 avril 2012)*.

Justification et nature du licenciement

Pour mettre un terme à cette situation, reste le licenciement que ne peut, en principe, justifier en lui-même l'état de santé ou le handicap du salarié. L'employeur peut toutefois y recourir s'il est en mesure de justifier de son impossibilité d'offrir à l'intéressé un poste approprié à ses capacités, ou si le poste proposé a été refusé. Il s'agit d'un licenciement pour motif personnel comportant procédure adaptée et paiement d'une indemnité légale ou conventionnelle de licenciement.

Les conséquences financières

▪ **Inaptitude d'origine non professionnelle :** l'indemnité de licenciement ne s'accompagne pas d'une indemnité compensatrice de préavis que le salarié n'est pas en mesure d'exécuter, sauf si le licenciement est sans cause réelle et sérieuse. Dans ce cas, une indemnisation supplémentaire le sanctionne.

▪ **Inaptitude d'origine professionnelle :** une indemnité spéciale égale au double de l'indemnité légale de licenciement s'y substitue. S'y ajoute une indemnité compensatrice de préavis.

Si la recherche de reclassement est jugée non sérieuse, la réintégration dans un poste équivalent peut être ordonnée et, en cas de refus, une indemnité supplémentaire d'au moins douze mois de salaire s'ajoute aux sommes précédentes. ■

Michel Gros

La taxe d'habitation

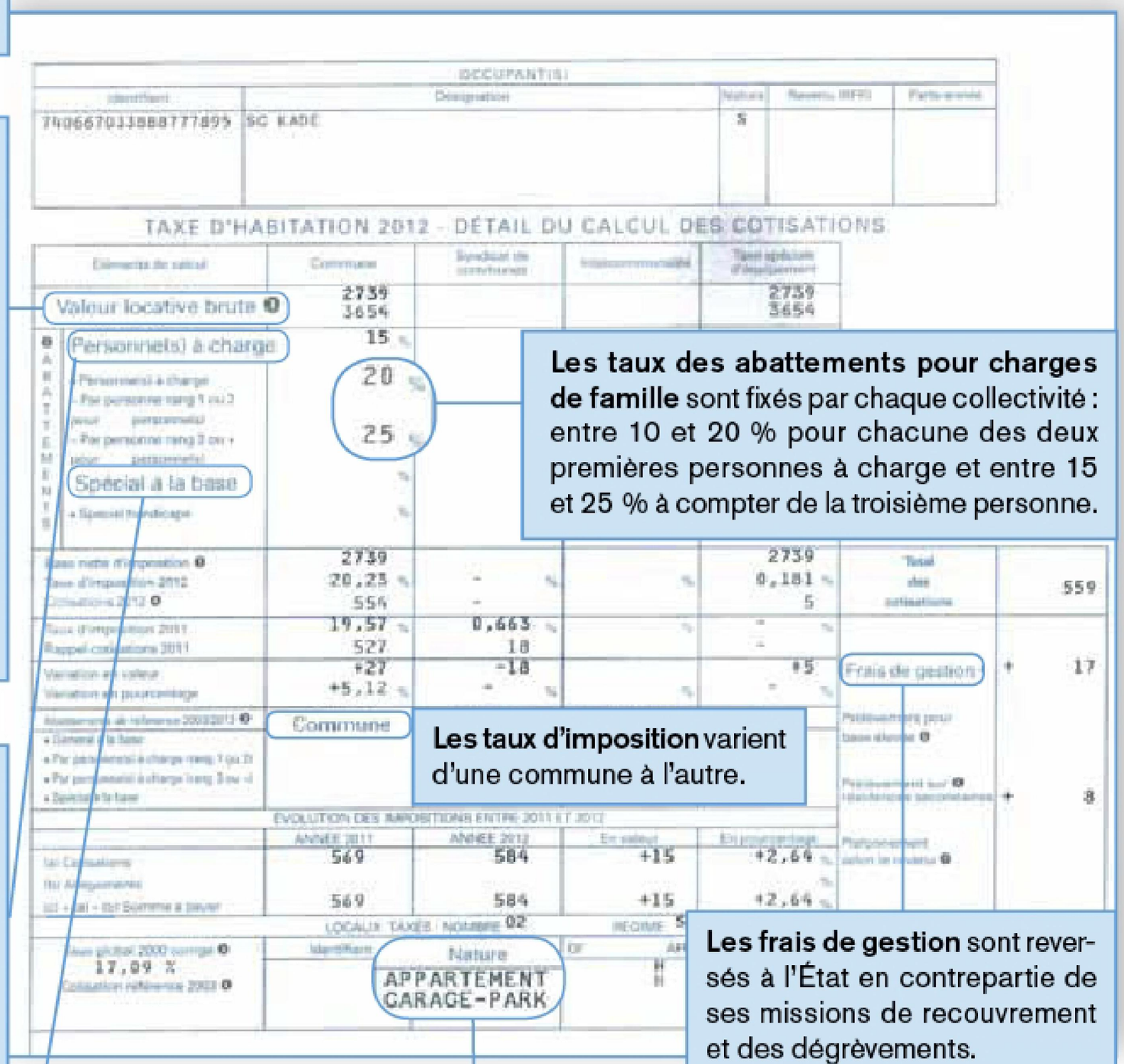
La taxe d'habitation concerne les propriétaires, locataires ou occupants à titre gratuit de leur logement au 1er janvier de l'année, qu'il s'agisse d'une résidence principale ou secondaire.

La contribution à l'audiovisuel public est due par toute personne qui occupe au 1er janvier une résidence principale ou secondaire équipée d'un poste de télévision.

La valeur locative nette est égale à la valeur locative cadastrale du local diminuée, s'il s'agit de la résidence principale, d'abattements obligatoires ou facultatifs.
La valeur locative cadastrale des logements correspond au loyer annuel théorique du bien concerné. Elle est calculée forfaitairement à partir des conditions du marché locatif de 1970 pour les propriétés bâties, et de celui de 1961 pour les propriétés non bâties ; elle est modulée par des coefficients forfaitaires de majoration annuels nationaux.

Les abattements pour charges de famille concernent les contribuables ayant des enfants âgés de moins de 21 ans ou de moins de 25 ans, s'ils sont étudiants, qui leur sont rattachés fiscalement.
De même, les ascendants de plus de 70 ans ou infirmes vivant sous le même toit que les contribuables ouvrent droit à un abattement.

L'abattement spécial à la base concerne les personnes de condition modeste dont les revenus annuels n'excèdent pas un seuil défini par l'administration fiscale (10 024 € pour une personne seule).



Les taux des abattements pour charges de famille sont fixés par chaque collectivité : entre 10 et 20 % pour chacune des deux premières personnes à charge et entre 15 et 25 % à compter de la troisième personne.

Les taux d'imposition varient d'une commune à l'autre.

Les frais de gestion sont reversés à l'État en contrepartie de ses missions de recouvrement et des dégrèvements.

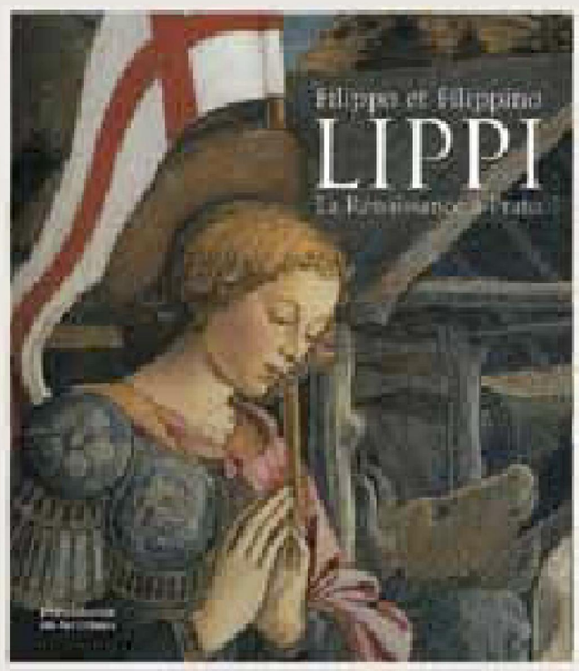
Les locaux meublés affectés à l'habitation et leurs dépendances immédiates (chambres de service, garages…) situées à moins d'un kilomètre de l'habitation sont soumis à la taxe d'habitation.

Le prélèvement pour base élevée est effectué au profit de l'État sur les locaux à forte valeur locative.

La taxe d'habitation peut être réglée en ligne sur impots.gouv.fr, par chèque, par TIP, mais aussi par Smartphone si la première page de l'avis comporte un *flash code* en bas à gauche. Télécharger l'application *« impot.gouv »*.

LE COMPTOIR DES BEAUX LIVRES

La rédaction a sélectionné pour vous quatre ouvrages de référence conçus pour tous les amateurs d'art, qui apprécieront une très grande qualité de reproduction, à des prix très attractifs.



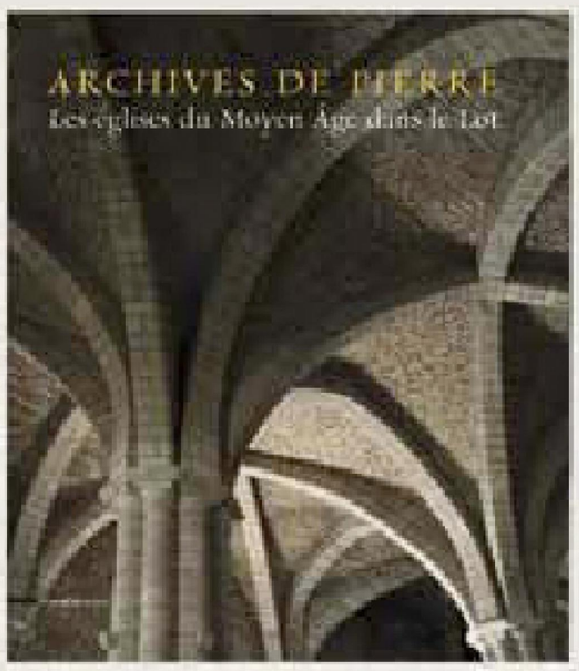
Filippo et Filippino Lippi

La Renaissance à Prato

Sous la direction de
Maria Pia Mannini,
Cristina Gnoni Mavarelli

24 x 28 cm 240 pages, 80 illustrations en couleur, broché avec rabats. 34,49 €

L'ouvrage rassemble une soixantaine de tableaux et sculptures du XIVe au XVIe siècle provenant du musée municipal de Prato, situé dans le Palais Pretorio. L'occasion unique de découvrir le riche patrimoine artistique de cette cité qui fut, sans conteste, un important foyer artistique durant cette période grâce notamment aux nouveautés stylistiques initiées par Filippo, puis Filippino Lippi lors de leurs séjours respectifs à Prato. ■



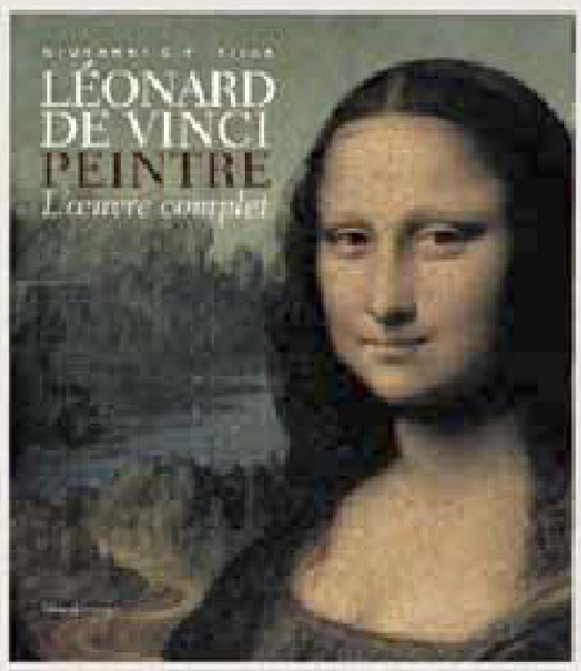
Archives de pierres

Les églises médiévales du Lot

Sous la direction de Nicolas Bru

24 x 30 cm. 300 pages, 700 illustrations en couleur, broché avec rabat. 39,00 €

Le département du Lot est riche de plus de 400 églises du Moyen âge, antérieures au XVIe siècle. L'ancienne province du Quercy est un exceptionnel conservatoire du patrimoine bâti, depuis sa capitale Cahors et ses grands sites que sont Figeac, Rocamadour, Saint-Cirq-Lapopie… Pour la première fois, un ouvrage de synthèse scientifique propose des regards croisés sur le contexte historique, l'architecture et la sculpture, les objets d'art… Le catalogue dresse ensuite le panorama des églises, chacune bénéficiant d'une notice illustrée de photographies, plans ou relevés graphiques. ■



Léonard de Vinci Peintre - L'œuvre complet

Sous la direction de Giovanni Villa

24 x 28 cm, 208 pages, 80 illustrations en couleur, broché avec rabats. 35,50 €

En un siècle, le Quattrocento, où les images atemporelles dominent dans la représentation de la figure humaine Léonard de Vinci travaille à la définition d'un modelé qui, grâce à la lumière et aux couleurs, restitue au visage ses trois dimensions et dissout la rigueur de la perspective dans le fondu du paysage. Une aventure humaine, artistique et intellectuelle présentée de façon exhaustive grâce à une analyse complète et mise à jour de l'œuvre pictural de Léonard de Vinci, accompagnée d'un spectaculaire ensemble iconographique. ■

Jan Vermeer

L'œuvre complet

Sous la direction
de Silvana Editoriale ????????

24 x28 cm. 140 pages. 80 illustrations en couleur, broché avec rabat. 28,00 €

Jan Vermeer est aujourd'hui considéré, à juste titre, comme un des grands maîtres de la peinture hollandaise du XVIIe siècle. Ce volume, édité dans le cadre des monographies d'art de Silvana Editoriale, retrace le profil de cet énigmatique et original artiste, à partir des peu de sources vérifiées qui existent et offrant un regard complet sur l'ensemble de son œuvre. Ses toiles peintes à l'huile enchantent encore aujourd'hui. ■

BON DE COMMANDE à retourner avec votre réglement à Publi.not, le comptoir des Beaux livres

Titre	Référence	Prix	Quantité	Total
Archives de pierre	EGLI	39 €		
Léonard de Vinci	VINC	35 €		
Filippo et Filippino Lippi	LIPP	34 €		
Vermeer	VRMR	28 €		
Participation forfaitaire aux frais de port				8 €
TOTAL DE MA COMMANDE				

☐ Je joins mon règlement par chèque à l'ordre de Publi.not

Nom, Prénom .....

Adresse .....

.....

Code postal ..... Ville .....

Bon de commande à retourner à :
Publi.not, 44 rue du Général-Foy, 75008 Paris
Contact : 01 40 82 00 36

Parcours d'artiste

La touche de Goya

Consultable aux Archives de Gironde, l'acte de notoriété du célèbre peintre se prête à une instructive comparaison entre les droits espagnol et français. Entretien avec Marc Vignau, conservateur du patrimoine.

Conseils : Que sait-on du passage du célèbre peintre, dessinateur et graveur espagnol Francisco de Goya (1746-1828) à Bordeaux ?

Marc Vignau : Veuf depuis onze ans, Goya est arrivé à Bordeaux en 1823 en suivant celle avec laquelle il a refait sa vie, Leocadia Zorilla de Weiss, sous l'Inquisition. L'ancien peintre de sa majesté Ferdinand VII s'est alors établi dans l'appartement d'un ami au 57, cours de l'Intendance. Il y a réalisé plusieurs œuvres célèbres, dont *La laitière de Bordeaux* et *Les taureaux de Bordeaux*, à l'occasion de séjours épisodiques. Il y est décédé le 16 avril 1828.

Quel acte notarié le concernant est conservé au minutier des Archives départementales de Gironde ?

Il s'agit de la copie de l'acte de notoriété établi après son décès, dont l'original a été dressé en espagnol à Madrid le 12 mai 1828, et de sa traduction en français établie le 22 mai. Ce document de six pages a été déposé au rang des minutes de Guillaume Maillères, notaire à Bordeaux, le 24 mai 1828. Ce dépôt comprend également une expédition de l'acte de décès de Goya et d'autres documents de moindre importance historique.

Pourquoi un acte de notoriété était-il nécessaire ?

Dans le cadre d'une succession, l'acte de notoriété sert notamment à recueillir les témoignages nécessaires à prouver légalement la qualité d'héritier d'une personne, laquelle pourra s'en prévaloir afin de recueillir les biens qui lui reviennent. Il est donc particulièrement utile lorsqu'une personne décède sans famille connue ou à l'étranger. Tel est le cas de Goya, ressortissant espagnol mort sur le territoire français, pour utiliser une formule actuelle.

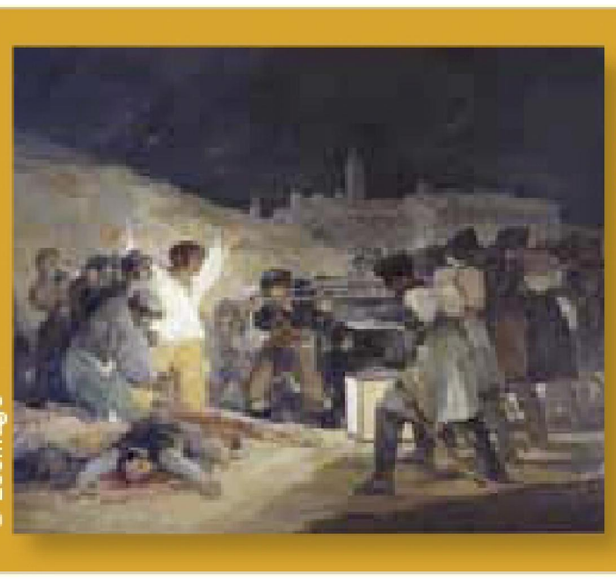
Comment ce document a-t-il été établi suite au décès de l'artiste ?

L'acte de notoriété est toujours établi par un notaire, qui fait généralement comparaître quatre témoins majeurs à la probité incontestable, devant attester de l'environnement familial du défunt. Ces derniers peuvent aussi fournir tout renseignement utile concernant l'absence ou l'existence de testament. Cette procédure, qui existait déjà au XIXe siècle tant en France qu'en Espagne, perdure des deux côtés des Pyrénées ; et la valeur de l'acte de notoriété a même été récemment renforcée dans le Code civil au même titre que le certificat d'hérédité.

Dans le cas de Goya, le notaire espagnol, Ildelfonso de Saleya, fait comparaître officiellement quatre banquiers madrilènes qui le connaissaient bien, comme le montre l'expression « Nous attestons avoir parfaitement connu… », toujours en vigueur sous des formes plus modernes. Certains ont choisi de se faire représenter, ce qui est tout à fait légal.

© Leemage

Portrait de Goya par Vicente Lopez y Portana, 1826. Madrid, musée du Prado.


© Leemage

← « L'exécution du 3 mai 1808 ou La fusillade de Moncloa », 1814.

© Album/Oronoz/AKG

← « Les taureaux de Bordeaux ». Lithogrophie, 1825.

« La laitière de Bordeaux ». Toile de Francisco de Goya y Lucientes. →

© Leemage

© Archives départementales de Gironde

Deux feuillets de la copie et de la traduction de l'acte de notoriété de Francisco de Goya, et sceau du consulat général de France en Espagne.

Sur le fond, que sait-on du notaire espagnol ayant rédigé l'acte authentique ?
L'acte précise notamment qu'Ildelfonso de Saleya est « notaire de Sa Majesté » Ferdinand VII et « notaire principal du consulat royal de commerce et de son tribunal d'appel ». Il est donc le notaire attitré du consulat de France en Espagne. On précisait en effet autrefois la qualité du notaire, dépendant étroitement du pouvoir en place, en parlant, par exemple, de notaire royal ou impérial.

Solliciter un notaire attaché au consulat relevait-il de la procédure normale ?
Certes, Goya est mort en France. Mais il est né en Espagne à Fuendetodos le 30 mars 1746, de José de Goya et Gracia Lucientes, d'où son nom complet de Francisco José de Goya y Lucientes. Comme le veut la règle, son acte de décès a été enregistré en France, dans l'état civil de la ville de Bordeaux, et les actes nécessaires à sa succession ont été centralisés en Espagne, par le consulat de France à Madrid. La procédure a ainsi été suivie à la lettre dans le cas du célèbre peintre.

Pourquoi, alors, charger un notaire français de régler la succession ?
Parce que Goya était mort en France, même si son unique héritier vivait en Espagne et si son testament y était conservé. Aussi Guillaume Maillères, notaire à Bordeaux, a-t-il été désigné pour mener le dossier. Parmi les pièces le composant, la traduction de l'acte de notoriété établi par son confrère espagnol, mentionnant notamment l'état civil du défunt et de son héritier, mais aussi l'existence d'un testament.

Quelle était justement la particularité du testament de Goya ?
L'acte de notoriété précise que le dessinateur avait rédigé, le 3 juin 1811, un « testament collectif » (c'est-à-dire un testament mutuel) avec Joséph a Bayeu, son épouse, devant Antoine Lopez de Salazar, notaire à Madrid. La pratique du testament mutuel était en fait très courante en Espagne et en France sous l'Ancien Régime, notamment entre époux ou entre religieux d'une même congrégation, avant de tomber en désuétude à partir du XIXe siècle.

Les époux Goya avaient-ils des enfants ?
Tout à fait. Francisco de Goya et Joséph a Bayeu avait eu plusieurs enfants, mais tous étaient décédés, sauf le deuxième, François-Xavier Pierre de Goya, né en 1784. Aussi l'avaient-ils désigné comme leur unique héritier, légataire général et universel, dans leur testament mutuel. Mais Joséph a Bayeu avait à son tour disparu en 1812.

Et sur la forme, que nous enseigne cet acte ?
Qu'il a justement été rédigé en bonne et due forme ! Ainsi cet acte de notoriété se conclut-il à la fois : par le certificat du notaire espagnol, qui confirme la bonne foi des témoins ; par la légalisation du consul général de France en Espagne, Alexandre Challaye, qui en valide la conformité pour l'administration française ; par le certificat d'un interprète assermenté du tribunal de commerce de Bordeaux, Jean-Vincent Moutard, qui confirme la fidélité de sa traduction faite à la réquisition d'un ami négociant de Goya nommé Jacques Galos ; et par la ratification d'un juge du tribunal de commerce, Daniel Gay, qui confirme les propos dudit interprète. Bordeaux étant une ville portuaire, son tribunal de commerce disposait d'interprètes dans toutes les langues.
D'où le cachet du tribunal de commerce de Bordeaux sur la traduction française, mais aussi le sceau du consulat sur l'original espagnol.

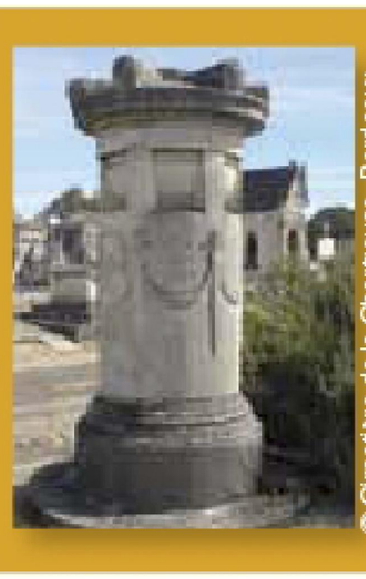
Quelles traces reste-t-il du passage de l'artiste à Bordeaux ?
Le 17 avril 1828, les proches de Goya assistent à ses obsèques en l'église Notre-Dame de Bordeaux. À l'origine inhumé au cimetière de la Chartreuse dans le tombeau de son ami Martin Miguel Goicoechea, ancien maire de Madrid, son corps sera exhumé en 1888. Alors retrouvée sans tête, sa dépouille sera transférée dans la capitale espagnole en 1899, où ses restes reposent en l'Ermitage San Antonio de la Florida. Son tombeau rejoindra, quant à lui, Saragosse. Mais demeure dans la capitale girondine un cénotaphe élevé en 1928 par l'architecte Tussau et le sculpteur Chaveron au cimetière de la Chartreuse, pour y conserver la mémoire du peintre. ■

Propos recueillis par Florence Ganivet

© D.R.

←Médaillon en bronze apposé sur la façade de l'immeuble du 57 cours de l'Intendance, où Goya vécut.

Cénotaphe élevé en 1928 par Tussau et Chaveron au cimetière de la Chartreuse de Bordeaux. →

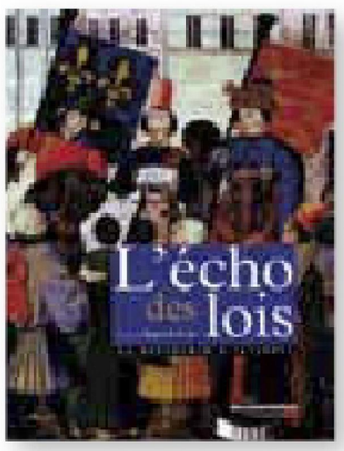


© Cimetière de la Chartreuse, Bordeaux

À consulter
- *Chants des Morts. Guide des cimetières de Bordeaux.* Philippe Prévot et Madeleine Lassere. Édition communale.
- *Évocation du Vieux Bordeaux.* Louis Desgraves. Éditions de Minuit.

Archives départementales de Gironde
72-78 cours Balguerie-Stuttenberg
33300 Bordeaux ▪ Tél. : 05 56 99 66 00
Site Internet : archives.gironde.fr

Un premier ouvrage sur la diffusion de la loi en France, un deuxième sur l'émergence du notariat méridional, un troisième, enfin, sur l'histoire de France. Entre textes officiels et anecdotes croustillantes, voici notre sélection de livres du mois.

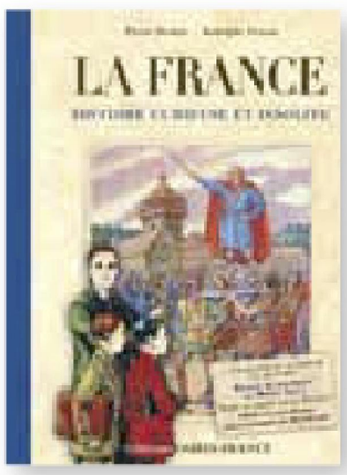


L'écho des lois. Du parchemin à Internet

Collectif. Préface de Denis Salas

La Documentation française. 158 pages. 24 €.

Si « nul n'est censé ignorer la loi » selon le célèbre adage, comment le citoyen en connaît-il les textes ? C'est à cette question que répond ce bel ouvrage édité par La Documentation française. Le lecteur de *L'écho des lois* découvre ainsi les divers supports et les différentes méthodes imaginés par le législateur pour diffuser la loi de l'Antiquité à nos jours, des parlements provinciaux à l'Assemblée nationale. Richement illustré d'affiches, de tableaux, de photos, de gravures, de caricatures, mais aussi de fac-similés du *Moniteur universel* ou encore du *Journal officiel*, il évoque, de manière très vivante, la constitution de Caracalla (212), le décret de Gratien (1145), l'édit de Nantes (1598), la déclaration des droits de l'homme et du citoyen (1789), le Code civil (1804)… ■

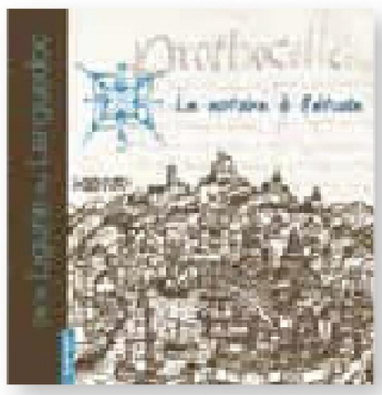


La France, histoire curieuse et insolite

Pierre Deslais et Rodolphe Ferron

Éditions Ouest-France. 240 pages. 27 €.

Sur le même principe que *Géographie curieuse et insolite*, ce tome consacré à l'histoire propose de (re)découvrir notre pays en faisant la part belle aux anecdotes croustillantes relatives à de grands événements et à d'éminents personnages. On y apprend, par exemple, que Charlemagne eut dix-huit enfants, que l'on retrouva des traces de mercure dans les cheveux d'Agnès Sorel disparue à l'âge de trente ans, que le marquis de Sade fut fait prisonnier quelques jours avant la prise de la Bastille ou encore que l'heure légale (celle de la capitale) date de la loi du 14 mars 1891. Un magnifique volume illustré, qui rappellera à beaucoup les bancs de l'école. ■



De la Ligurie au Languedoc, le notaire à l'étude

Sous la direction de Sylvie Desachy

Éditions Un autre reg'art. 160 pages. 28 €.

Réalisé sous la direction de Sylvie Desachy, directrice des Archives départementales du Tarn, et évoquant principalement les fonds du Tarn, de l'Hérault et du Gard, ce bel album raconte l'essor du notariat dans le midi de la France entre les XII[e] et XVI[e] siècles, où il a durablement marqué l'histoire institutionnelle et sociale. De la ville à la campagne, cet opus insiste sur le poids des échanges commerciaux dans de nombreux contrats, relate la mise en place progressive d'assemblées chargées de l'administration, etc. Il exhume ainsi des documents d'archives d'une richesse exceptionnelle : cartulaire de Giovanni Scriba, code justinien, registre des capitouls de Toulouse, enquêtes de moralité, reconnaissances de dette, etc. Jouant le rôle de médiateur et de conseiller tant dans la sphère privée que dans le domaine public, en latin, en français ou en occitan, le notaire apparaît, au fil des pages, au centre de la communauté. ■

Une sélection de Florence Ganivet

La clé des mots

D.R.

Mariage

De nos jours, pour désigner en français l'union légitime d'un homme et d'une femme, on dispose de plusieurs noms : du plus commun, *mariage*, au plus littéraire, *hymen*, et au plus familier, *conjungo*, en passant par *épousailles*, un peu désuet mais naguère fréquent à la campagne, auxquels on peut ajouter le terme *noces*, le plus souvent au pluriel, et qui se rapporte plutôt à la cérémonie religieuse ou civile qui accompagne cette union.

À part *hymen*, qui vient du grec, tous ces noms remontent au latin, où *matrimonium* s'employait surtout pour l'épouse – on y reconnaît la racine *ma* « engendrer », déjà présente dans *mater* –, tandis que *conjugium*, formé sur le verbe *conjungo, -ere* « unir », est à la base du nom des *conjoints*. *Conjugium* s'analyse en *cum* « avec » et *jugum* « le joug », et tout se passe comme si les conjoints s'étaient promis de vivre sous le même joug, à la manière des bœufs attelés à la même charrue.

Mais la surprise est grande lorsque l'on constate que cette même expression se retrouve dans les *conjugaisons* de nos grammaires. En effet, qu'est-ce qu'une *conjugaison* ? Étymologiquement, on doit aussi y voir la « mise sous le même joug » de formes de plusieurs verbes, comme par exemple dans le verbe français *aller*, où *nous allons* est formé sur le verbe latin *ambulare*, alors que *je vais* appartient au verbe *vadere* et que *j'irai* est une forme dérivée du verbe *ire*.

Avec les épousailles, c'est le verbe *spondeo, -ere* « s'engager » qu'il faut évoquer, et surtout le participe passé de ce verbe, *sponsus*, qui, en latin, désignait le « fiancé » (et *sponsa* « la fiancée »), et non pas l'époux ou l'épouse. C'est dans les langues romanes que cette évolution sémantique, des « fiançailles » au « mariage », s'est produite.

Enfin, *noces* vient du latin *nuptiae*, à partir du verbe *nubo, -ere*, qui signifie à l'origine « se couvrir (d'un voile) », car l'usage à Rome était, pour les jeunes filles qui se mariaient, de se couvrir d'un voile, et être *nubile*, c'était en réalité être en mesure de « prendre le voile », c'est-à-dire de « se marier». ■

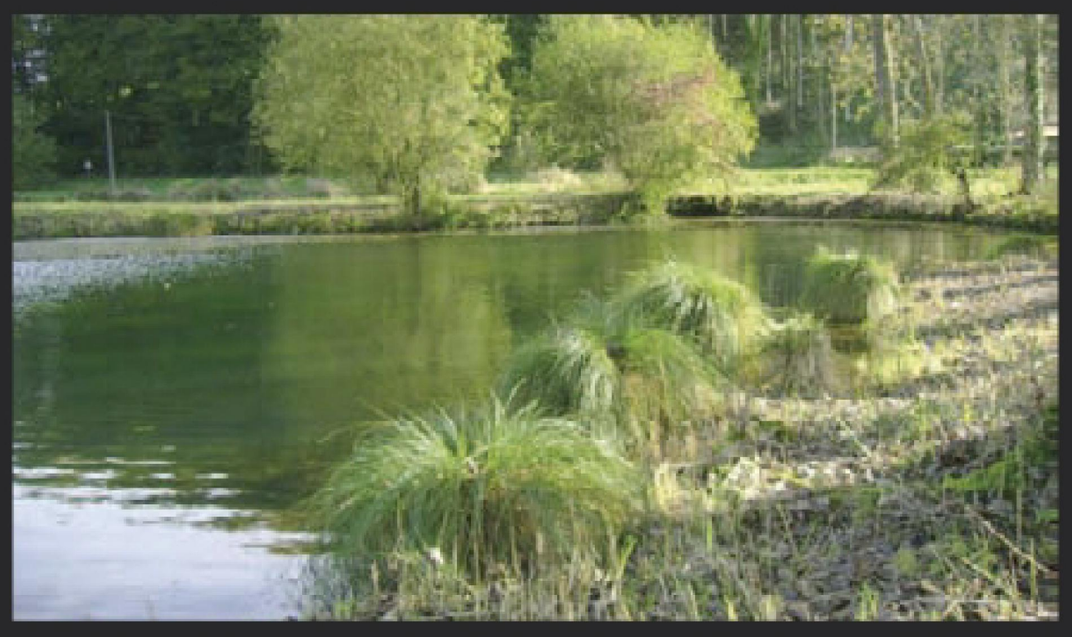
Henriette Walter

Immobilier.notaires®

Notaires de France

Retrouvez toutes les annonces des notaires de France sur www.immobilier.notaires.fr : 85 000 annonces immobilières, tous types de biens et de ventes confondus

SERVIÈRES-LE-CHÂTEAU (Corrèze, 19) - Maison d'habitation bâtie en pierres, couverte en ardoises, comprenant au rez-de-chaussée une pièce à vivre avec cantou et four, salle d'eau, wc indépendant ; à l'étage deux chambres. Jardin sur le côté. Classe énergie : en cours
■ **Prix : 53 000 €** (EN* inclus)



VALMONT (Seine-Maritime, 76) - Bien agricole. Étang d'un hectare environ sur un terrain de 1 ha 75 environ.
■ **Prix : 68 310 €** (EN* inclus)

CHÊNEHUTTE-TRÈVES-CUNAULT (Maine-et-Loire, 49) - Entre Saumur et Angers, dans un village en bord de Loire, demeure de dix pièces, restaurée, avec 67 m² de réception, cuisine, grand bureau, 5/6 chambres, deux salles d'eau, deux salles de bains. Beau jardin clos sur une parcelle de 1 340 m². Cave dans le roc. Grande hauteur sous plafonds, cheminée, fenêtres à meneaux. Gare SNCF à 6 km. Classe énergie : en cours
■ **Prix : 614 157 €** (EN*inclus)

AVIGNON (Vaucluse, 84) - Appartement dans un immeuble hausmannien (1900). Au 3e et dernier étage avec ascenseur, appartement de caractère, 171 m² environ, en bon état. Quatre chambres, deux salles de bains. Double accès, par escalier principal et de service ; appartement climatisé et sécurisé, fenêtres double vitrage, sols tomettes et parquet. Cave 20 m² et grenier 17 m² environ. Classe énergie : C
■ **Valeur de présentation : 451 000 €**
■ **Première offre possible : 395 000 €**. 13 février 2013.

FRESNAY-LE-SAMSON (Orne, 61) - Bien agricole. Maison avec cuisine, cheminée, arrière-cuisine, salle d'eau, wc, dégagement, deux chambres dont une avec lavabo. À l'étage : grande pièce avec cheminée en pierre, grenier à la suite à aménager. Chauffage central au fuel. Dépendances à rénover. Terrain de 1,10 ha. Classe énergie : E
■ **Prix : 227 945 €** (EN* inclus)

MORTAIN (Manche, 50) - Étangs entourés de parcelles de terre en nature de pré avec déversoirs et deux petits chalets.
Surface du terrain : 15,25 ha.
■ **Prix : 413 328 €** (EN* inclus)

* Émolument de négociation hors frais de rédaction d'acte, d'enregistrement et de publicité foncière

Le site officiel de l'immobilier des notaires
www.immobilier.notaires.fr

Ces biens sont de redoutables armes contre le cancer

Bijoux

Voiture

Mobilier

Art et design

Œuvres d'art

Testament

Monnaie et or

Assurance-vie

Pavillon

Montres

Tous ces biens ont été transmis par des particuliers
à la Ligue contre le cancer.
Ils ont contribué à faire reculer la maladie.

Donations – Legs – Assurances vie :
Vous aussi, luttez contre la maladie : transmettez votre patrimoine à la Ligue.

Pour plus d'informations, contactez le service legs et donations de la Ligue au 01 53 55 24 04 ou le Comité de votre département.
Toutes les coordonnées sur www.ligue-cancer.net

CONTRE LE CANCER
LA LIGUE
101 comités
pour la vie